

LES POLITIQUES DU DROIT QUÉBÉCOIS EN MATIÈRE DE DURÉE DU BAIL RÉSIDENTIEL

Pierre-Gabriel Jobin

Volume 13, numéro 2, 1982

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1059380ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1059380ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions de l'Université d'Ottawa

ISSN

0035-3086 (imprimé)

2292-2512 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Jobin, P.-G. (1982). LES POLITIQUES DU DROIT QUÉBÉCOIS EN MATIÈRE DE DURÉE DU BAIL RÉSIDENTIEL. *Revue générale de droit*, 13(2), 351–378. <https://doi.org/10.7202/1059380ar>

Résumé de l'article

Les relations entre bailleurs et locataires, en matière de durée du bail résidentiel, sont dominées par le principe du maintien du locataire dans les lieux loués. Le locataire ne peut être forcé de quitter son logement que dans les cas exceptionnels prévus par la loi, telles la reprise de possession par le bailleur pour lui-même ou sa famille et une faute du locataire. Même dans ce dernier cas, la loi fait preuve d'une certaine souplesse à l'endroit du locataire; c'est ainsi que, s'il est en retard pour payer son loyer, il jouit d'un délai de grâce de trois semaines avant que la résiliation puisse être demandée contre lui.

Le maintien dans le logement est conçu de façon large. Par exemple, à la vente de l'immeuble, le locataire est entièrement protégé, car l'acquéreur devient automatiquement partie au bail, et, au décès du locataire, une personne qui habitait avec lui a la possibilité de se substituer à lui et de continuer le bail.

Ces dispositions sont le reflet d'une politique ferme de stabilité du logement. Le législateur a pris le parti de réduire la liberté contractuelle du bailleur-propriétaire et sa liberté dans l'usage de son bien afin de protéger le locataire contre certains abus, comme le non-renouvellement de son bail sans motifs sérieux et l'exigence d'une hausse de loyer lésionnaire (le maintien dans les lieux, en effet, apparaît autant comme le complément indispensable du contrôle des loyers qu'il est la mise en oeuvre d'une politique de stabilité).

Toutes ces mesures de protection des locataires sont devenues nécessaires du fait que le marché des logements place les bailleurs dans une position de force par rapport aux locataires. Cependant, le législateur ne saurait aveuglément prendre la défense des locataires, car il doit assurer une certaine rentabilité de ce secteur d'investissements, afin qu'il y ait assez de logements pour répondre à la demande et qu'ils soient convenablement entretenus par les bailleurs. Il s'agit donc de réaliser l'équilibre entre les intérêts en présence.

Les relations entre bailleurs et locataires sont aussi marquées par une politique de mobilité du logement, quoique dans une moindre mesure que pour la stabilité. Le principal instrument de cette politique est le droit de tout locataire de céder ou sous-louer son bail avec le consentement de son bailleur et de vaincre l'opposition de ce dernier quand elle n'est pas fondée sur des motifs raisonnables.

LES POLITIQUES DU DROIT QUÉBÉCOIS EN MATIÈRE DE DURÉE DU BAIL RÉSIDENTIEL

par Pierre-Gabriel JOBIN*

RÉSUMÉ

Les relations entre bailleurs et locataires, en matière de durée du bail résidentiel, sont dominées par le principe du maintien du locataire dans les lieux loués. Le locataire ne peut être forcé de quitter son logement que dans les cas exceptionnels prévus par la loi, telles la reprise de possession par le bailleur pour lui-même ou sa famille et une faute du locataire. Même dans ce dernier cas, la loi fait preuve d'une certaine souplesse à l'endroit du locataire; c'est ainsi que, s'il est en retard pour payer son loyer, il jouit d'un délai de grâce de trois semaines avant que la résiliation puisse être demandée contre lui.

Le maintien dans le logement est conçu de façon large. Par exemple, à la vente de l'immeuble, le locataire est entièrement protégé, car l'acquéreur devient automatiquement partie au bail, et, au décès du locataire, une personne qui habitait avec lui a la possibilité de se substituer à lui et de continuer le bail.

Ces dispositions sont le reflet d'une politique ferme de stabilité du logement. Le législateur a pris le parti de réduire la liberté contractuelle du bailleurpropriétaire et sa liberté dans l'usage de son bien afin de protéger le locataire contre certains abus, comme le non-renouvellement de son bail sans motifs sérieux et l'exigence d'une hausse de loyer lésionnaire (le maintien dans les lieux, en effet, apparaît autant comme le complément indispensable du contrôle des loyers qu'il est la mise en œuvre d'une politique de stabilité).

* Professeur à l'Université McGill, à Montréal. L'auteur remercie son collègue Didier Luellen, professeur à l'Université de Montréal, d'avoir lu et commenté le projet de cet article.

Toutes ces mesures de protection des locataires sont devenues nécessaires du fait que le marché des logements place les bailleurs dans une position de force par rapport aux locataires. Cependant, le législateur ne saurait aveuglément prendre la défense des locataires, car il doit assurer une certaine rentabilité de ce secteur d'investissements, afin qu'il y ait assez de logements pour répondre à la demande et qu'ils soient convenablement entretenus par les bailleurs. Il s'agit donc de réaliser l'équilibre entre les intérêts en présence.

Les relations entre bailleurs et locataires sont aussi marquées par une politique de mobilité du logement, quoique dans une moindre mesure que pour la stabilité. Le principal instrument de cette politique est le droit de tout locataire de céder ou sous-louer son bail avec le consentement de son bailleur et de vaincre l'opposition de ce dernier quand elle n'est pas fondée sur des motifs raisonnables.

SOMMAIRE

I.- La stabilité du logement

A. Le principe du maintien dans le logement

B. Les exceptions au maintien dans le logement

1. La résiliation

a) La résiliation pour défaut de payer le loyer

b) La résiliation pour une autre faute que le défaut de payer le loyer

2. La non-prolongation

a) La reprise de possession

b) La subdivision et le changement d'affectation

c) La démolition

3. Appendice. La conversion en copropriété

II.- La mobilité du logement

A. La résiliation

1. La résiliation pour faute du bailleur

2. La résiliation sans faute du bailleur

B. La cession de bail et la sous-location

Conclusion

Évoquer le droit du locataire à son logement, c'est naturellement faire appel à l'idée de stabilité¹. De ce point de vue, il est facile de saisir les motifs

¹ Voir entre autres textes récents sur les sujets abordés dans ces pages, A.-M. MOREL, «La nouvelle législation concernant le logement: de quelques innovations et difficultés du projet de loi 107», (1980-81) 15 *R.J.T.* 201; *idem*, *Le louage d'une habitation en droit qué-*

qui sous-tendent les législations contemporaines assurant une certaine stabilité au louage d'un logement. Il suffit de songer un instant à la situation fâcheuse d'un locataire qui, dans un marché favorable aux bailleurs-propriétaires en raison d'une forte demande de logements, est dépourvu de toute protection légale: il est exposé à tous les inconvénients humains des déménagements, tels l'inquiétude et les efforts pour trouver un autre logement adéquat, la rupture avec son environnement, l'adaptation à un nouvel environnement; le locataire est également exposé aux inconvénients économiques des déménagements, comme le coût du transport de ses effets personnels, les frais d'installation et de décoration, et il risque de payer plus cher son nouveau logement.

À lui seul, cet état de choses place le bailleur-propriétaire dans une position de force par rapport au locataire. Pour cette raison et à cause d'autres facteurs que nous verrons plus bas, au Québec, de nombreux bailleurs cherchent à abuser de leur situation. Quand une forte proportion de la société est locataire — à Montréal, 80% des familles ou unités familiales sont locataires² —, le législateur est évidemment intéressé à créer ou renforcer le droit au logement.

La cause du locataire, si elle est bonne, n'est cependant pas gagnée facilement. Car, dans une économie de marché et en particulier dans une société, comme celle du Québec, qui a longtemps accordé une valeur primordiale au droit de propriété, il faut garder à l'esprit que tout véritable «droit» du locataire à son logement constitue une entrave à la libre jouissance de la propriété du bailleur et une limite à sa liberté contractuelle. Il est indéniable que le bailleur-propriétaire a lui aussi des intérêts légitimes: ainsi, lorsque ses besoins personnels changent, n'a-t-il pas le droit de reprendre possession de son logement afin de l'habiter lui-même? Ne faut-il pas aussi

bécois, Montréal, Groupe de recherche en consommation, Université de Montréal, 1978; P. CIOTOLA, «Le consommateur immobilier, un mythe ou une réalité», (1977) 79 *R. du N.* 407; T. ROUSSEAU-HOULE, *Précis du droit de la vente et du louage*, Québec, P.U.L., 1978, p. 219 ss.; *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Québec, Éditeur officiel, 1978; L. THIBAUT-ROBERT et autres, «Le locataire vs le propriétaire», (1978) 38 *R. du B.* 449; L. ROBERT, «Droits et recours des parties à un contrat de bail devant la Commission des loyers», (1976) 22 *R. de D. McGill* 380; F. DESJARDINS, «La réforme de la législation en matière de logement», (1980) D.C.L. annexe, p. 1.

² 74% dans la ville de Québec, 52% dans l'ensemble du Québec, comparativement à 39% dans l'ensemble du Canada. Chiffres établis en 1971 par Statistique Canada et rapportés dans le *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, *op. cit.* note précédente, p. 9. Cette situation est remarquablement stable, comme en témoignent les statistiques mentionnées par madame MOREL, «La nouvelle législation...», *loc. cit supra*, note précédente, p. 204.

admettre, dans une économie du marché, rappelons-le, qu'il puisse en principe changer l'usage de son immeuble s'il le croit préférable?

À cet égard, il ne faut pas oublier que toute législation sur le droit au logement a des répercussions non négligeables sur l'économie en général et, en particulier, sur le marché même des logements. Une politique en cette matière doit concilier la stabilité du logement avec une rentabilité acceptable de ce secteur d'investissements; car si le législateur accorde aux locataires une protection qui est trop lourde pour les bailleurs-propriétaires, les capitaux vont fuir ce secteur et, graduellement, les logements seront de moins bonne qualité et il y aura moins de logements disponibles, de sorte que les locataires seront finalement perdants. Au Québec, où le taux de logements disponibles est faible³, cet aspect du droit au logement doit toujours recevoir une grande attention⁴.

Bâtir un droit au logement suppose donc nécessairement assurer une certaine stabilité à la résidence du locataire. Mais la stabilité n'est pas, tant s'en faut, la seule pièce maîtresse d'une législation efficace dans ce domaine. Habituellement, on y inclut également le contrôle du loyer afin d'éviter que le locataire subisse des hausses lésionnaires, une mesure de protection qui s'avère d'autant plus précieuse que les conditions du marché des logements favorisent les bailleurs. En fait, ces deux types de protection sont indissociables et complémentaires: en effet, il serait très souvent illusoire d'assurer au locataire un recours contre l'éviction de son logement s'il était à la merci des autres bailleurs, qui pourraient exiger de lui n'importe quel loyer, et, inversement, que servirait au locataire d'avoir un droit absolu à demeurer dans son logement si son bailleur pouvait lui imposer une hausse de loyer abusive ou exorbitante?

Depuis l'après-guerre, le législateur québécois a donc pris des mesures et pour assurer la stabilité du logement et pour combattre les hausses abusives de loyer. Le professeur Rousseau-Houle a fait la présentation générale de cette législation et a exposé les règles sur le contrôle du loyer. Pour ma part, je tenterai de décrire les règles qui visent à assurer la stabilité du logement.

En plus de la protection contre la lésion et de la stabilité du logement, on peut identifier un troisième besoin du locataire, lequel est d'ailleurs quelque peu paradoxal. À la réflexion, en effet, on s'aperçoit que, dans certaines circonstances, le locataire souhaite que la législation lui assure précisément

³ Ce taux était de 2% en 1981. F. BERNARD, «Un triangle explosif: la Régie, les locataires et les propriétaires», *La Presse*, 9 janvier 1982, p. A-7. Il s'agit d'une situation chronique. Le taux est déjà tombé sous 1%...

⁴ Pour un aperçu des aspects de cette question et des divers types de solution, voir A.-M. MOREL, «La nouvelle législation...», *loc. cit. supra*, note 1, p. 207 à 209.

le contraire de la stabilité, c'est-à-dire la mobilité. Ainsi, une mutation dans une autre ville peut l'obliger à déménager avant la fin de son bail, un drame de la vie humaine (décès, divorce, etc.) peut nécessiter un déménagement rapide. Le locataire désirera alors quitter son logement le plus tôt possible. Au Québec, la pratique généralisée de fixer à un an la durée du bail résidentiel permettra assez souvent de satisfaire ce besoin de mobilité du locataire. Mais il est tout à fait concevable qu'un droit du logement comporte des dispositions spéciales pour assurer davantage la mobilité du locataire, essentiellement en lui accordant la faculté de résilier son bail dans certaines circonstances et le droit de sous-louer son logement.

Du point de vue législatif, dans ce type de situation, il s'agit de décider qui, du locataire ou du bailleur, doit porter le risque de l'événement souvent imprévu qui provoque le déménagement. Encore une fois, le législateur doit se demander jusqu'où il peut pousser la protection des locataires sans trop heurter les intérêts économiques des bailleurs. J'examinerai donc brièvement l'état du droit québécois sur cette question dans une seconde partie.

Avant d'aborder ces deux points, il serait intéressant d'examiner une question de méthode législative qui leur est commune: faut-il inclure dans le *Code civil* toutes les dispositions concernant la stabilité et la mobilité du logement? D'ailleurs, cette question se soulève également à propos de la fixation du loyer et de bien d'autres sujets du bail d'habitation. Au fond, c'est tout le problème de la codification qui est en cause.

Remarquons d'abord que les sources du droit au logement, au Québec, sont présentement au nombre de trois: en plus du *Code civil*, il y a une loi particulière et des règlements. On a l'impression que le départage de la matière entre ces textes suit les principes suivants: le *Code civil* contient les dispositions de droit substantif sur les droits et obligations des parties, la *Loi sur la Régie du logement*⁵, les dispositions de droit administratif, y compris certaines sanctions pénales, et les règlements, des dispositions complémentaires et très spécifiques. Un tel partage de la matière est sans doute souvent difficile à réaliser en pratique. Dans la législation québécoise sur le droit au logement, on ne peut pas dire que cet exercice ait été parfaitement réussi, puisque par exemple des conditions importantes de l'exercice du droit de reprise de possession doivent trouver place dans un règlement plutôt que dans le *Code civil*⁶ et que celui-ci contient des prescriptions de détail sur les heures de visite du logement (art. 1654.1 et 1654.2 du *C.c.*).

⁵ *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1979, ch. 48, et L.R.Q. ch. R-8.1. ci-après appelée «Loi».

⁶ Notamment les dispositions sur les conditions dans lesquelles sera permise la transformation d'un logement locatif en logement en copropriété par déclaration, art. 51 à 54 de la *Loi*.

La codification est un thème qui relève principalement de la philosophie du droit civil et de la politique législative. La question de savoir si le *Code civil* doit inclure non seulement des principes et des dispositions générales, mais aussi des prescriptions particulières et précises de manière à couvrir un sujet de façon exhaustive⁷, prend une actualité nouvelle depuis que le législateur a pris l'habitude de régir avec force détails certains domaines. Ainsi, en 1978, les journées Québec-Louisiane de l'Association Capitant abordaient ce problème à propos du droit de la consommation⁸. Depuis une dizaine d'années, le problème s'est posé également au sujet du droit de l'assurance, dont la partie portant sur le droit civil a été insérée presque au complet dans le *Code civil*⁹, et au sujet du droit de la responsabilité et de l'assurance automobiles, lequel a été placé dans une loi particulière¹⁰. Le droit au logement soulève le même problème: je me limiterai donc à quelques observations.

Nous sommes loin du *Corpus juris civilis* et du *Code Napoléon*, qui ont abrogé le droit antérieur et tendaient à énoncer le droit nouveau de façon complète. Le *Code civil du Bas-Canada*, c'est-à-dire du Québec, adopté en 1866, visait lui aussi à être complet, sauf, semble-t-il, en matière d'usages¹¹, mais cet objectif était atténué d'une certaine façon par l'article 2613 du *C.c.* (aujourd'hui 2712), qui laissait subsister le droit antérieur non incompatible avec les nouvelles dispositions ou portant sur des matières particulières non couvertes par le nouveau code.

Quoi qu'il en soit, on peut affirmer qu'au XX^e siècle le *Code civil* québécois n'a pas été conçu, sauf peut-être récemment, comme l'unique véhicule du droit civil. Sans doute, depuis 1866, des dispositions sectorielles ont été ajoutées dans le code, par exemple les articles 1202a et suivants sur la libération du débiteur dont l'immeuble est vendu en justice au créancier qui détient un privilège ou une hypothèque sur cet immeuble. Mais qu'il

⁷ Sur la codification, voir entre autres textes J.H. MERRYMAN, *The Civil Law Tradition*, Stanford (Californie), Stanford University Press, 1969, p. 27 ss; R.A. MACDONALD, "Civil Law. Québec. New Draft Code in Perspective". (1980) 58 *R. du B. can.* 185, p. 187 ss; J.E.C. BRIERLEY, "Québec's Civil Law Codification Viewed and Reviewed", (1968) 14 *R. de D. McGill* 521, p. 542 à 544 et 554 à 556.

⁸ Congrès Henri-Capitant, thème n° 1: «Intégration ou non-intégration du droit de la consommation au Code civil», par P.-A. CRÉPEAU, S. LITVINOFF, R. HERSBERGEN, G. LEVAN, (1979) 10 *R.G.D.* 13.

⁹ Art. 2468 ss. du *C.c.*, adoptés en 1974.

¹⁰ *Loi sur l'assurance automobile*, L.R.Q. ch. A-25.

¹¹ J.E.C. BRIERLEY, *loc. cit. supra*, note 7, p. 552 à 557; F.P. WALTON, *The Scope and Interpretation of the Civil Code of Lower Canada*, introduction par Maurice Tancelin, Toronto, Butterworths, 1980, p. 48 et 49; *Acte concernant la codification des lois du Bas-Canada qui se rapportent aux matières civiles et à la procédure*, S.C. 1857, ch. 43, art. 4.

suffise de citer la *Loi sur la protection du consommateur* de 1971 et celle de 1978¹², ainsi que la *Loi de l'assurance automobile* de 1977¹³, qui comportent de très nombreuses règles civiles et qui pourtant sont de simples lois particulières...

La doctrine, pour sa part, ne souhaite pas trouver dans le *Code civil* des dispositions très «techniques» ou susceptibles de changer rapidement au cours des ans, mais, sous cette réserve, elle voudrait en faire le seul instrument de toute la législation de droit civil¹⁴. Le *Projet de Code civil du Québec* s'inspire en partie de cette conception: en effet si, d'une part, on peut lire dans sa préface sa «volonté (...) de rétablir l'unité organique du droit civil en intégrant dans le Code les diverses lois particulières qui, restées en dehors de lui, étaient comme le signe de son lent effritement¹⁵», d'autre part, on ne trouve pas dans ses recommandations les dispositions assurant le contrôle du loyer et la stabilité du logement, qui existaient quand le projet a été rédigé et qui étaient édictées par une loi particulière¹⁶.

À mon avis, il faut le plus possible rassembler dans le code la législation de droit civil et cette unité des sources du droit devient de plus en plus impérieuse à mesure que se multiplient les interventions du législateur. L'idéal napoléonien d'un petit code simple, à la portée de tous, ne doit plus nécessairement être une priorité. Ce qu'il faut assurer aujourd'hui, devant la prolifération des régimes juridiques spéciaux, c'est une juste interprétation de ces règles particulières, selon l'esprit et les principes du droit civil. Or, si ces régimes spéciaux sont édictés en marge du *Code civil*, les juristes, en particulier les juges, avocats et notaires, pressés par les exigences de la pratique, risquent grandement d'oublier le lien entre ces régimes et le régime de base énoncé au code¹⁷. Il est devenu prioritaire, aujourd'hui, d'éviter cette dichotomie entre les régimes particuliers et le droit commun; regrouper le plus possible les sources du droit civil dans le code paraît un excellent moyen d'y arriver.

¹² L.R.Q. ch. P-40 et P-40.1.

¹³ Précitée, note 10. Le problème est aggravé du fait qu'en raison du partage de compétence législative entre le Parlement du Canada et les législatures provinciales, plusieurs lois importantes, de compétence fédérale, ne peuvent pas entrer dans le *Code civil*.

¹⁴ R.A. MACDONALD, *loc. cit. supra*, note 7; P.-A. CRÉPEAU, «Le droit civil et le droit de la protection du consommateur», (1979) 10 *R.G.D.* 13, p. 13 et 14; J.-L. BAUDOIN, «Le Code civil québécois: crise de croissance ou crise de vieillesse», (1966) 44 *R. du B. can.* 391, p. 400.

¹⁵ Office de révision du Code civil, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. 1, *Projet de Code civil du Québec*, Québec, Éditeur officiel, 1978, préface par P.-A. Crépeau, p. xxx.

¹⁶ Précité, note précédente, livre 5, art. 539 à 553.

¹⁷ J.-L. BAUDOIN, *loc. cit. supra*, note 14, p. 400 et 401.

Les besoins quotidiens de la pratique, d'ailleurs, font souvent appel pour une même affaire aux règles du *Code civil* et aux régimes spéciaux placés dans des lois particulières. Ce n'est pas par hasard que presque toutes les éditions du *Code civil* québécois publient en supplément un certain nombre de lois particulières.

Le législateur moderne a donc d'excellentes raisons d'intégrer dans le code la législation sectorielle de nature civile. S'il arrivait que cela amène, dans dix ans, l'éclatement du *Code civil*, ce serait là un bien moindre mal que d'avoir un droit qui est mal compris et mal appliqué. Après tout, nous ne serions pas les premiers à connaître un code des obligations à côté d'un code des personnes et d'un code des biens.

Cela dit, il faut respecter les fonctions propres de chaque secteur du droit. Le droit civil ne s'intéresse qu'aux rapports de nature privée entre les citoyens. Si le législateur sent le besoin, pour régir un domaine comme le logement ou la consommation, de faire appel aussi au droit administratif et au droit pénal, il apparaît tout à fait normal qu'il adopte en même temps des dispositions civiles qui prendront place dans le *Code civil* et d'autres dispositions qui resteront dans une loi particulière¹⁸. C'est ce que le législateur québécois a fait pour le droit au logement, notamment, et c'est heureux.

Enfin, il faut reconnaître que, de plus en plus, certaines dispositions de droit civil ont un caractère extrêmement particularisé et «technique», ou encore un certain caractère éphémère. C'est inévitable. Pourquoi ne pas admettre qu'elles figurent dans de simples règlements adoptés par l'exécutif? Le code s'en trouvera allégé et il n'y a pas à craindre dans ce cas-ci les abus de la législation déléguée. Cette méthode n'est pas étrangère au *Code civil* du Québec¹⁹ et elle a été de nouveau employée pour le droit au logement, notamment pour le détail des nombreux avis qui servent à le mettre en œuvre²⁰.

Il faut donc, à mon sens, à la fois affirmer, avec encore plus de vigueur, l'unité des sources du droit civil et la nouvelle complémentarité du *Code Civil*, des lois particulières et des règlements, chacun remplissant ses fonc-

¹⁸ P.-A. CRÉPEAU, *loc. cit. supra*, note 14, p. 14.

¹⁹ Voir par exemple les art. 638 nouveau et 1056c, 2164, 2479 2505 et 2521 du C.c.

²⁰ Art. 1664.7 du C.c. Voir d'autres dispositions relatives au louage d'un logement et qui permettent d'adopter un règlement: art. 1652.2, 1652.4, 1658.8, 1658.21 du C.c. et art. 53 et 108 de la *Loi*. Il est toutefois regrettable que le législateur québécois, dans au moins deux cas, ait délégué à l'exécutif un véritable pouvoir législatif sur des questions de fond, soit les critères pour autoriser la conversion en copropriété par déclaration d'un immeuble comportant un logement (art. 53 de la *Loi*) et ceux pour autoriser la reprise de possession dans un immeuble en copropriété simple (art. 136.1 et 136.2 de la *Loi*). Voir A.-M. MOREL, «La nouvelle législation...», *loc. cit. supra*, note 1, p. 205 et 206.

tions propres dans un même domaine. Le droit au logement, à cet égard, mérite d'être cité en exemple au Québec, de façon générale.

I.- LA STABILITÉ DU LOGEMENT.

Le droit québécois reconnaît expressément le principe de la stabilité du logement. Mais comme ce droit du locataire ne saurait être absolu, à cause des intérêts légitimes du bailleur qui seraient alors sacrifiés, le droit québécois apporte un certain nombre d'importantes limitations à ce principe. Il convient donc d'examiner tour à tour le principe et ses exceptions, du moins dans leur application au cas le plus fréquent le bail d'un an²¹.

A. LE PRINCIPE DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT.

Les dispositions sur la stabilité du logement commencent par cette règle très claire: «Le locataire a droit au maintien dans les lieux et ne peut en être évincé que dans les cas prévus par la loi» (art. 1657 du *C.c.*). Il n'y a aucun doute possible sur l'intention du législateur, quant à l'existence de cette règle de principe ni quant au caractère dérogatoire des dispositions qui y font échec.

Des divers mécanismes disponibles pour assurer le maintien dans les lieux (tacite reconduction, renouvellement sur préavis, etc.), le droit québécois a choisi l'une des plus simples: le bail à durée fixe, lorsqu'il arrive à son terme, est automatiquement prolongé aux mêmes conditions ou, si une certaine procédure est suivie, à des conditions différentes (art. 1658 ss. du *C.c.*). Le locataire n'a donc pas à prendre l'initiative de certaines démarches pour bénéficier du droit au maintien dans les lieux. Les parties demeurent régies par toutes les stipulations conventionnelles du bail original, quoique les sûretés consenties par des tiers cessent d'avoir effet (art. 1642 du *C.c.*).

Si le bailleur désire augmenter le loyer ou changer tout autre condition du bail, il doit en aviser par écrit le locataire au moins trois mois avant la fin du bail. Il peut alors y avoir prolongation à des nouvelles conditions par consentement mutuel, ou encore prolongation aux conditions fixées par la Régie du logement après audition des parties²². La plupart du temps, la contestation porte sur la hausse de loyer, sujet qui a été traité par le professeur Rousseau-Houle.

²¹ Le bail à durée fixe pour une période autre qu'un an et le bail à durée indéterminée bénéficient de la même protection, mais dans des modalités légèrement différentes: art. 1658, 1658.4 et 1658.8 du *C.c.*

²² Art. 1658.1, 1658.5, 1658.6, 1658.8, 1658.15, 1658.16, 1658.18 et 1658.20 du *C.c.*

Telle est la situation normale de la mise en œuvre du maintien dans les lieux. Mais il existe d'autres situations, pour lesquelles le législateur québécois a également prévu une protection spécifique, en application du principe énoncé ci-dessus.

Il y a d'abord le cas assez fréquent de l'aliénation de l'immeuble à un tiers. En vertu de l'effet relatif du contrat, l'acquéreur ne serait aucunement tenu de respecter le bail consenti par le vendeur. Pour éviter les répercussions fâcheuses d'une telle conséquence, le législateur québécois a prévu que l'acquéreur devenait automatiquement sujet aux droits et obligations résultant du bail (art. 1657.1 du *C.c.*). Il accorde ainsi une protection totale au locataire d'un logement. Il est intéressant de comparer cette protection avec celle, partielle, accordée en pareille situation au locataire d'un immeuble non résidentiel: s'il n'a pas pris la précaution de faire enregistrer son bail, ce locataire jouit d'une protection équivalente mais pour une certaine période seulement, qui varie selon les cas mais qui n'excède jamais un an (art. 1646 et 1647 du *C.c.*).

La fin d'une cohabitation est une autre circonstance où s'applique la règle du maintien dans les lieux. En effet, lorsque cesse la vie commune entre, d'une part, le locataire et, de l'autre, son conjoint de droit ou de fait, son parent ou son allié, et que c'est le locataire qui quitte le logement, le code accorde le droit au bail à celui qui y reste pourvu qu'il en avise le bailleur (art. 1657.2 du *C.c.*). Par ailleurs, la même faculté est accordée en cas de décès du locataire. Cette fois, toute personne qui habite avec le locataire au moment de son décès peut devenir partie au bail si elle en avise le bailleur (art. 1657.3 du *C.c.*)²³. Il s'agit là d'applications spéciales du principe du maintien dans les lieux; on pourrait même dire qu'elles en sont des extensions, puisque ce n'est pas le locataire lui-même qui en bénéficie mais une personne de son entourage.

On voit donc que le législateur québécois a fait bénéficier du droit au maintien dans les lieux plusieurs catégories de locataires. Il en est une cependant, et non des moindres, qui en est privée: c'est la catégorie des sous-locataires (art. 1650.5 du *C.c.*). Le sous-locataire, en effet, ne peut pas invoquer le mécanisme de prolongation du bail et — sauf exception²⁴ — de contrôle du loyer ni, il va sans dire, le régime relatif à la non-prolongation que nous examinerons plus bas.

Ce sont les règles générales qui s'appliquent: ainsi, à la fin du bail principal, le sous-locataire peut être évincé par le bailleur, même si le sous-

²³ Voir aussi les art. 1657.4 et 1658.3 du *C.c.*

²⁴ Assez curieusement, la personne qui devient partie à un sous-bail (un nouveau sous-locataire) peut faire réviser son loyer, à certaines conditions: art. 1658.14 du *C.c.*

bail n'est pas encore terminé. Car rien n'oblige le bailleur, qui n'est pas partie au sous-bail, à respecter celui-ci: le consentement à la sous-location, donné par le bailleur, ne porte en règle générale que sur le choix du sous-locataire, non sur le contenu du sous-bail²⁵. De plus, certaines dispositions spéciales, qui sont des mesures de protection légitime des intérêts du bailleur, rendent davantage précaire la situation du sous-locataire: le bailleur peut passer par-dessus la tête du locataire principal et demander la résiliation du sous-bail si le sous-locataire cause un préjudice sérieux (art. 1655.1 du *C.c.*) et le bailleur peut imposer la non-prolongation du bail principal — ce qui entraînera la fin du sous-bail — s'il y a eu sous-location pendant plus d'un an (art. 1658.2 du *C.c.*)²⁶. Ces inconvénients sont propres à la sous-location: ils n'atteignent pas celui qui a plutôt procédé par cession de bail.

Le sous-locataire est donc laissé pour compte dans ce régime du droit au maintien dans le logement. Sans doute a-t-on voulu éviter un trop lourd fardeau sur le locataire principal, qui ferait normalement les frais de la protection du sous-locataire. Mais il y a lieu de se demander s'il convenait d'écarter de ce régime ces groupes non négligeables de personnes qui sont très souvent forcées de devenir sous-locataires et qui semblent avoir des motifs aussi légitimes d'être protégées — sinon davantage — que les «vrais» locataires: pensons aux cas de mutation, de décès, de divorce, survenant en dehors de la période habituelle de renouvellement des baux.

Il est heureux qu'assez souvent, en pratique, dans une telle situation, le bailleur consente à substituer le nouveau locataire à l'ancien, puisqu'alors le régime de protection s'applique au nouveau locataire. Mais rien n'oblige le bailleur à agir ainsi et il apparaît plutôt choquant que le simple fait d'opter pour la sous-location plutôt que pour la cession de bail fasse perdre cette importante protection.

Enfin, on peut mentionner que celui qui occupe un logement sans titre et qu'on appelle parfois le *squatter* n'est pas forcément privé de ce régime de stabilité du logement, bien que cela puisse paraître paradoxal, voire choquant. En effet, aucune disposition ne l'exclut formellement de ce régime. Dans la mesure où cette personne peut invoquer le bail par tolérance, elle sera réputée être locataire pour une durée indéterminée (art. 1634 du *C.c.*). Comme titulaire d'un tel bail, elle sera couverte, semble-t-il, par la règle générale du maintien dans les lieux (art. 1657 du *C.c.*) et par le mécanisme relatif à la modification du loyer ou d'une autre condition du bail (art. 1658.8

²⁵ *Contra Boivin c. Larivée-Talon*, (1979) D.C.L. 192 (C.P.).

²⁶ De plus, en règle générale, quand le bailleur saisit le loyer dû par le sous-locataire au locataire principal, le sous-locataire n'est redevable envers le bailleur que du loyer de la sous-location dont il est débiteur au moment de la saisie: art. 1620 du *C.c.*

du *C.c.*). On notera toutefois que le phénomène du «squatterisme» est très rare au Québec: il serait donc vain, à mon avis, de soutenir que si le législateur n'a pas formellement exclu le *squatter* de l'application des règles sur le logement, c'est qu'il entendait bien l'y soumettre.

B. LES EXCEPTIONS AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT.

La législation québécoise prévoit un certain nombre d'exceptions au droit au maintien dans le logement. La distinction entre ce droit et ces exceptions est d'ailleurs remarquablement nette (*supra*, n° I.A). En conséquence, signalons que s'il y avait doute sur l'interprétation d'une disposition relative à une des exceptions, disposition dérogoire donc, le texte devrait être interprété restrictivement. Cela peut surprendre puisque, après tout, ces «exceptions», telles la reprise de possession du logement par le bailleur afin de l'habiter lui-même et la non-prolongation du bail pour permettre au bailleur de changer l'usage des lieux seraient, en droit commun, non des exceptions, mais bien des applications des principes mêmes de libre usage du bien par son propriétaire et de liberté contractuelle. Mais les dispositions du *Code civil* en matière de bail résidentiel opèrent très nettement un renversement des principes, qu'il faut respecter.

Il y a deux types principaux d'exception au maintien dans le logement: la résiliation et la non-prolongation du bail. Nous examinerons en premier lieu les cas où le locataire perd son droit au maintien à cause d'une faute qu'il a commise: il est intéressant d'observer dans quelle mesure le législateur, tout en maintenant la sanction fondamentale de résiliation et d'expulsion, fait montre d'une certaine souplesse à l'égard du locataire fautif. Nous passerons ensuite aux cas où le bailleur peut faire échec au maintien du locataire dans le logement en évitant la prolongation du bail, c'est-à-dire les conditions précises dans lesquelles le législateur permet au bailleur d'exercer sa liberté quant à l'usage du bien. Enfin, il faudra souligner la transformation du logement en copropriété, qui fait peser sur le locataire une sérieuse menace de non-prolongation et qui pose de ce fait un problème particulier²⁷.

²⁷ Je m'en tiendrai aux dispositions les plus importantes. Mentionnons d'autres exceptions au maintien dans le logement: l'évacuation temporaire du locataire pour permettre une réparation ou une amélioration majeure (art. 1625, 1653 et 1653.1 du *C.c.*), la fin du bail d'une chambre (art. 1657.5 du *C.c.*), la fin d'un bail accessoire à un contrat de travail (art. 1661.4 du *C.c.*).

1. *La résiliation.*

Avant de traiter de la résiliation elle-même, il faut constater les précautions qu'a prises le législateur québécois pour essayer d'éviter la résiliation du bail d'un logement. Cela apparaîtra de l'étude des dispositions concernant la résiliation, mais ce souci apparaît également, parmi d'autres objectifs, dans une série d'interdictions de clauses qui, directement ou indirectement, conduisent souvent à la résiliation du contrat lorsqu'elles sont mises en œuvre. C'est ainsi que sont inopérantes la clause de déchéance du terme (art. 1664.2 du *C.c.*), la clause interdisant au locataire de faire des achats à tempérament (art. 1664.6 du *C.c.*) et, semble-t-il, la clause résolutoire²⁸; c'est ainsi également qu'une clause pénale sera réductible ou annulable (art. 1664.10 du *C.c.*), que diverses autres clauses abusives seront inopérantes, annulables ou réductibles (art. 1663.1 à 1663.4, 1664.9 et 1664.11 du *C.c.*) et que le bailleur ne pourra pas refuser de maintenir une personne dans ses droits de locataire «pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants, à moins que son refus ne soit justifié par l'espace limité du logement» (art. 1665 du *C.c.*).

Quant aux motifs de résiliation proprement dits, il y a lieu d'examiner séparément la résiliation pour défaut de paiement du loyer et celle qui sanctionne une autre faute du locataire, car leurs régimes respectifs présentent des nuances non négligeables.

a) LA RÉSILIATION POUR DÉFAUT DE PAYER LE LOYER.

Le bailleur peut évidemment obtenir la résiliation si le locataire ne paye pas son loyer. Mais l'article 1656.4 du *Code civil* précise que le bailleur ne peut intenté un pareil recours «que si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement». Il s'agit d'un délai de grâce accordé au locataire impécunieux ou négligent. Même si ce délai ne touche aucun autre recours du bailleur, notamment l'action en paiement, on admettra que c'est une mesure appréciable d'assouplissement du droit en faveur du locataire, d'autant plus que le bailleur a perdu, dans la réforme de 1979, tout privilège pour protéger sa créance (art. 1650.4 du *C.c.*)²⁹.

²⁸ Le *Code civil* n'interdit pas formellement la clause résolutoire. Cependant, il semble que tel est bien l'effet du jeu combiné de l'art. 1656.4 du *C.c.*, qui prévoit les conditions dans lesquelles le bailleur peut demander la résiliation par le tribunal, et l'art. 1664, qui interdit toute dérogation, notamment à cet art. 1656.4. Pour éviter des litiges, le législateur aurait dû, à mon avis, s'exprimer plus clairement sur cette question. Quoi qu'il en soit, pour le loyer, il est certain que la clause exonératoire ne saurait avoir d'effet dans les trois semaines qui suivent l'échéance du paiement, puisque l'action résolutoire elle-même est interdite pendant ce délai, selon l'art. 1656.4 du *C.c.* Comparer *Greenbaum c. Levine*, (1975) C.P. 142.

²⁹ L'abus du retard à payer le loyer permettra toutefois au bailleur de demander la

De plus, la loi reconnaît formellement la possibilité au locataire, dans une action en résiliation pour défaut de payer le loyer, d'éviter cette sanction en payant le montant dû et les intérêts en tout temps avant jugement (art. 1633 et 1656.5 du *C.c.*).

En revanche, on notera que la résiliation pour non-paiement du loyer n'est pas soumise à la discrétion ni à l'équité du juge, qu'on retrouvera pourtant dans les autres cas de résiliation (*infra*, n° I.A.1.b): le juge n'a pas discrétion pour refuser la résiliation au motif qu'il n'y a pas de préjudice sérieux causé au bailleur, il n'a pas non plus discrétion pour refuser la résiliation et ordonner plutôt l'exécution en nature.

b) LA RÉSILIATION POUR UNE AUTRE FAUTE QUE LE DÉFAUT DE PAYER LE LOYER.

Le bailleur peut faire prononcer la résiliation pour une faute autre que le défaut de payer le loyer, par exemple si le locataire cause de graves détériorations au logement ou s'il perturbe la vie des co-locataires. Pour obtenir gain de cause, le bailleur doit démontrer que lui-même ou les occupants de l'immeuble subissent un préjudice «sérieux» (art. 1656.4 du *C.c.*). Cette condition est tout à fait normale dans le droit des contrats. Malgré une terminologie différente, il s'agit, semble-t-il, de la même condition que celle qu'a posée la jurisprudence de droit commun à la résolution et à la résiliation en vertu de l'article 1065 du *Code civil*³⁰.

L'article 1656.6 du *Code civil* consacre une innovation récente qui semble très intéressante: «Lorsque le locateur demande la résiliation du bail pour un motif autre que le retard dans le paiement du loyer, le tribunal peut résilier immédiatement le bail ou ordonner au locataire d'exécuter son obligation dans le délai qu'il détermine. Si le locataire ne se conforme pas à l'ordonnance, le tribunal doit, à la demande du locateur, résilier le bail». En somme, codifiant la jurisprudence³¹, le législateur permet au tribunal de lancer une sorte d'ultimatum au locataire, qui se voit ordonner l'exécution en nature et qui échappe, pour le moment, à la résiliation demandée contre lui³².

Dans ces diverses dispositions touchant la résiliation du bail pour une faute du locataire, incluant le défaut de payer le loyer, certains verront de la

résiliation: art. 1656.4, al. 2, du *C.c.* Voir les art. 1637 à 1640 du *C.c.* pour le privilège dans le bail immobilier non résidentiel.

³⁰ J.-L. BAUDOIN, *Les obligations*, Montréal, P.U.M., 1970, n° 348; M.-A. TANCELIN, *Théorie du droit des obligations*, Québec, P.U.L. 1975, n° 177. Comparer le *Projet de Code civil du Québec*, précité, note 16, livre v, art. 275 et 283, et son commentaire. *Rapport sur le Code civil du Québec*, précité, note 16, vol. 2, *Commentaires*, p. 681 et 683.

³¹ Voir par exemple *Trottier c. Lecomte*, (1975) D.C.L. 37, p. 38; *Roy c. Donaldson*, (1978) D.C.L. 157.

³² La même règle existe pour sanctionner une faute du bailleur: art. 1656.2 du *C.c.*

tolérance manifestée par le législateur. D'autres trouveront que la loi donne au bailleur des armes trop puissantes contre le locataire en difficultés financières ou qui, pour avoir eu le malheur de pécher, risque de perdre son logis. Il me semble qu'on doit reconnaître, au moins, qu'en comparaison avec le droit commun des contrats et les régimes respectifs des contrats nommés, le législateur, dans le bail résidentiel, cherche à éviter que les conflits mènent normalement et rapidement à la résiliation du contrat. Faciliter d'autres solutions que la résiliation, c'est favoriser la conciliation entre les parties, un objectif de la *Loi* et une mission de la Régie³³; c'est également favoriser la survivance du contrat et, en conséquence, c'est renforcer la stabilité contractuelle, objectifs éminemment souhaitables.

2. *La non-prolongation.*

En plus de la résiliation du bail pour faute, qui est une exception normale au droit du locataire au maintien dans les lieux, le législateur québécois a prévu ce qu'on appelle communément la «non-prolongation» du bail. Il s'agit de circonstances où le bailleur est admis à exercer sa liberté d'user de son bien à son gré, empêchant la prolongation du bail selon certaines conditions, et à ainsi faire échec au droit du locataire au maintien dans les lieux. On voit tout de suite que le législateur jouit d'un plus vaste choix de solutions dans cette matière que dans la résiliation pour faute; aussi est-ce le terrain privilégié de la guerre d'influence que se mènent les associations de propriétaires et celles de locataires dans les officines gouvernementales et sur la place publique.

On notera d'abord que les régimes respectifs des divers cas de non-prolongation comportent des conditions comparables qui visent à atténuer les effets sur le locataire de la décision du bailleur. En général, le locataire doit recevoir un préavis de six mois, de sorte qu'il n'est pas pris au dépourvu pour se reloger³⁴. D'habitude, il reçoit une indemnité couvrant au moins ses frais de déménagement³⁵. On observe par ailleurs que les tribunaux se montrent stricts dans l'appréciation des conditions que doit satisfaire le bailleur pour avoir droit à la non-prolongation.

Étant donné le caractère dérogatoire de la non-prolongation, il n'est pas question, évidemment, de l'étendre au-delà des cas expressément prévus par la loi. Ces principaux cas sont au nombre de quatre: la reprise de possession

³³ Art. 5 de la *Loi*.

³⁴ Art. 33 de la *Loi* et 1659.1 et 1660.1 du *C.c.* Si le bail est à durée indéterminée, le préavis est de six mois.

³⁵ Art. 39 de la *Loi* et 1659.7 et 1660.4 du *C.c.*

pour loger le bailleur ou sa famille, la subdivision et le changement d'affectation qui sont soumis au même régime, ainsi que la démolition³⁶.

a) LA REPRISE DE POSSESSION.

Le *Code civil* permet au bailleur de reprendre possession de son logement pour l'habiter lui-même ou pour y loger des personnes ayant un lien de parenté ou d'alliance avec lui (art. 1659 ss. du *C.c.*). C'est naturellement la plus élémentaire des libertés qu'on doit reconnaître au bailleur-propriétaire. Malheureusement, c'est aussi une des portes qu'empruntent le plus souvent les bailleurs peu scrupuleux qui désirent frauder la loi et, notamment, se défaire d'un locataire exigeant ou encore changer de locataire afin de hausser le loyer sans risquer sérieusement une contestation de l'augmentation devant la Régie du logement³⁷.

C'est pourquoi la loi et les tribunaux sont stricts à l'endroit du bailleur qui veut reprendre possession de son logement. D'une part, il doit en effet «(démontrer) qu'il est de bonne foi, qu'il entend réellement reprendre possession du logement pour (les fins prévues par la loi) et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins» (art. 1659.3 du *C.c.*)³⁸. D'autre part, si le projet du bailleur ne se réalise pas à la date prévue et que le locataire continue d'occuper les lieux avec son consentement, il y a prolongation automatique du bail malgré l'autorisation de reprise de possession qu'avait donnée la Régie du logement (art. 1659.5 du *C.c.*). Enfin, le locataire qui a été victime de reprise de possession par un bailleur de mauvaise foi dispose d'un recours en dommages-intérêts contre celui-ci (art. 1659.8 du *C.c.*)³⁹.

b) LA SUBDIVISION ET LE CHANGEMENT D'AFFECTATION.

Le législateur québécois permet au bailleur de faire obstacle à la prolongation du bail pour subdiviser le logement ou pour en changer l'affectation (art. 1660 ss. du *C.c.*). Même si le danger de fraude à la loi paraît moins

³⁶ Je m'en tiendrai encore une fois à l'essentiel. On peut signaler la non-prolongation lorsque le locataire sous-loue le logement pendant plus d'un an (art. 1658.2 du *C.c.*) et, à certaines conditions, lorsque le locataire est décédé (art. 1658.3 du *C.c.*).

³⁷ Voir par exemple *Cloutier c. Jobin*, (1978) D.C.L. 214. Voir cependant les art. 1651.2 et 1658.10 à 1658.12 du *C.c.*, qui visent à permettre au nouveau locataire de contester une hausse abusive de loyer.

³⁸ Voir par exemple *Gagnon c. Bourque*, (1976) D.C.L. 34; *Tremblay c. Bouchard*, (1980) D.C.L. 64; *Girard c. Pellerin*, (1980) D.C.L. 14; *Robert c. Richard*, (1975) D.C.L. 122.

³⁹ Voir par exemple *Chalifoux-Lafortune c. Boileau*, (1978) C.P. 359, qui plaçant le débat sur le terrain de l'article 1053 du *C.c.*, n'exige même pas la mauvaise foi du bailleur. L'arrêt est cependant isolé: comparer *Bonneau-Durand c. Robichaud*, (1976) C.P. 160. Mentionnons encore que le «logement qui a fait l'objet d'une reprise de possession ne peut, sans l'autorisation (de la Régie), être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle la reprise de possession a été obtenue» (art. 1659.6 du *C.c.*) et que la violation de cette disposition expose le contrevenant à une amende (art. 113 de la *Loi*).

grand en cette matière que dans la reprise de possession, le bailleur doit «démontrer» (...) qu'il entend réellement subdiviser le logement ou en changer l'affectation et que la loi et les règlements, municipaux ou autres, le permettent» (art. 1660.3 du *C.c.*). Le régime de cette non-prolongation ressemble pour le reste à celui de la reprise de possession. Toutefois, la loi ne prévoit pas expressément que le locataire victime d'un bailleur de mauvaise foi dispose d'un recours spécial en dommages-intérêts, mais ce silence de la loi ne fait pas disparaître le recours général de l'article 1065 du *Code civil*⁴⁰.

c) LA DÉMOLITION.

Le bailleur peut également empêcher la prolongation du bail dans le but de démolir l'immeuble où se trouve le logement (art. 34 ss. de la *Loi*). Le régime de cette non-prolongation présente deux caractéristiques. Alors que, pour la reprise de possession, la subdivision ou le changement d'affectation, la Régie exerce des pouvoirs qui sont de nature judiciaire, en matière de démolition, ses pouvoirs sont de nature administrative: elle autorise la démolition et la non-prolongation «si elle est convaincue de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties» (art. 34 de la *Loi*): sa décision est prise en fonction d'une politique d'aménagement du territoire et d'une politique de l'habitation⁴¹. Par ailleurs, il y a en cette matière des contrôles particulièrement stricts du respect de la loi et des décisions de la Régie: détermination par la Régie des dates de commencement et de fin des travaux, ordonnance de celle-ci en cas de retard ou de tout autre violation de la loi, amende aux contrevenants, etc.⁴².

⁴⁰ Comparer avec la solution prévalant avant la réforme de 1979 dans ce cas ou dans des situations semblables: A.-M. MOREL, *Le louage d'une habitation...*, op. cit. supra, note 1, n° 961 et 974 ss.; *O'Kane c. Herskovits*, (1979) D.C.L. 118 (Cour supérieure); *Erigon c. Principe*, (1979) 136; *Boufounos c. Patrakis*, (1978) C.P. 350; *Chalifoux-Lafortune c. Boileau*, supra, note 39; *Larente c. Gatsinos*, (1979) C.P. 151.

⁴¹ L'art. 35 précise davantage les critères que doit suivre la Régie: «Avant de se prononcer sur la demande, la Régie considère l'état du logement, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du terrain et tout autre critère pertinent». Les municipalités ont également reçu par la *Loi* le pouvoir d'adopter et de mettre en œuvre leur propre politique, selon des critères semblables (art. 120 ss. de la *Loi*). Le pouvoir de la Régie du logement, en cette matière, ne peut être exercé que dans les municipalités où l'autorité municipale n'a pas adopté de politique.

⁴² Art. 40 à 43 et 55 de la *Loi*. Comme pour les autres cas de non-prolongation, si le projet ne se réalise pas et que le locataire demeure dans les lieux, il y a prolongation automatique (art. 42 de la *Loi*).

Cette brève revue des cas de non-prolongation suggère deux observations. D'abord, il est regrettable, à mon avis, que seule la démolition soit soumise à un contrôle basé sur l'opportunité. N'y a-t-il pas les mêmes motifs de contrôler les changements d'affectation — et peut-être aussi les subdivisions — à la lumière des politiques d'aménagement du territoire et de l'habitation⁴³? L'effet d'un changement d'affectation sur la disponibilité de logements dans un quartier, par exemple, n'est guère différent de l'effet d'une démolition.

En second lieu, on aura remarqué que le droit québécois, en général, n'impose pas au bailleur l'obligation de reloger le locataire lors d'une non-prolongation. L'une des deux seules mesures qu'on peut trouver à cet égard concerne les conditions de la reprise de possession: il est prévu que si un autre logement, «de même type que celui occupé par le locataire et situé dans les environs et d'un loyer équivalent, devient vacant ou offert à la location à la date prévue pour la reprise de possession», le bailleur ne peut pas exercer ce droit et doit plutôt occuper cet autre logement (art. 1659.4 du *C.c.*)⁴⁴. L'autre mesure vise les modalités de la démolition: «Lorsque la Régie autorise la démolition d'un logement, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables (...). Elle peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire» (art. 38 de la *Loi*).

Certes, le droit au relogement est précieux à une époque où le taux de logements disponibles reste très bas et reloger le locataire est la manière la plus adéquate, en principe, de réduire les inconvénients causés par la non-prolongation. Mais c'est une solution qui paraît condamnée à être rarement appliquée. D'abord, le bailleur qui possède plusieurs logements ne reprendra possession que d'un d'entre eux pour se loger, parfois d'un deuxième pour y loger un membre de sa famille, mais guère plus en pratique. Ensuite et surtout, la similitude entre le logement d'où le locataire est chassé et celui que le bailleur lui offre, de même que le loyer de ce second logement seront de fréquentes sources de conflit. La solution retenue par la législation québécoise (la dénégarion du droit à la reprise de possession quand le propriétaire dispose d'un logement équivalent et le relogement comme modalité de la

⁴³ Le *Projet de loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives* soumettait justement la subdivision et le changement d'affectation à la même procédure et au même contrôle que la démolition. Assemblée nationale du Québec, 31^e législature, 3^e session, 1978, projet de loi 107, art. 27 ss.

⁴⁴ Sous l'ancienne *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, qui instituait les mécanismes de maintien dans le logement qui figurent aujourd'hui dans le *Code civil* et dans la *Loi*, l'ancienne Commission des loyers, qui jouait le rôle de l'actuelle Régie du logement, avait discrétion pour imposer le relogement lors d'une reprise de possession si les circonstances le permettaient. L.Q. 1950-51, ch. 20 et amendements, art. 23.

démolition seulement, à la discrétion de la Régie) paraît donc défendable, bien qu'elle ne soit pas parfaitement cohérente.

3. *Appendice. La conversion en copropriété.*

On ne saurait avoir une juste perspective du droit du locataire au maintien dans le logement sans connaître le mécanisme et les répercussions de la conversion d'un immeuble résidentiel en copropriété par déclaration, communément appelée «condominium», ou en copropriété simple, connue sous le nom de «copropriété indivise».

Il y a une dizaine d'années⁴⁵, la conversion en copropriété d'immeubles d'appartements, surtout de ceux comportant un nombre assez élevé d'appartements, s'est répandue considérablement. L'une des principales causes en était la baisse des profits dans le secteur de la location des logements en raison du contrôle de la hausse des loyers⁴⁶, ce qui incitait certains investisseurs à retirer leurs capitaux de ce secteur. Or le phénomène de la conversion a produit des effets socio-économiques fâcheux: après la conversion en copropriété, le logement était destiné à être vendu à un particulier et plus d'un bailleur-propriétaire entendait bien réaliser un profit substantiel dans l'opération; le locataire n'avait pas toujours les moyens d'acquérir la propriété de son logement (on est souvent locataire parce ce qu'on n'a pas les moyens de devenir propriétaire) ou encore il n'était pas intéressé à le faire (par exemple s'il était relativement âgé); le logement était donc vendu à un tiers qui en reprenait possession pour lui-même, forçant ainsi le locataire à se trouver un autre logis.

Il en est résulté non seulement une diminution des logements disponibles pour la location, mais également une diminution de l'accessibilité d'un même logement, puisqu'il fallait désormais avoir des moyens financiers plus élevés pour l'habiter. En somme, c'est une classe économiquement supérieure qui avait désormais les moyens d'habiter ce type de logement et la classe qui y avait accès auparavant devait faire face à une plus grande pénurie de logements.

Le phénomène a pris une telle ampleur que le législateur a dû intervenir. En 1974, il a imposé un contrôle préalable de la conversion en copropriété

⁴⁵ Au Québec, la conversion en copropriété par déclaration n'est possible que depuis 1969: *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q. 1969, ch. 76.

⁴⁶ C'est en 1973 que le contrôle des loyers devenait universel (sauf certaines exceptions): *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.Q. 1973, ch. 75. Voir l'historique fait par le professeur Rousseau-Houle dans son article.

par déclaration d'un immeuble occupé par un ou plusieurs locataires⁴⁷. Mais cette mesure ne fut pas suffisante et en 1975 il a imposé un moratoire sur toute conversion en copropriété par déclaration⁴⁸, moratoire qui fut prolongé jusqu'à la réforme de 1979.

Depuis la réforme, nous voici dans une situation pour le moins étrange. La *Loi* prévoit expressément la possibilité pour le bailleurpropriétaire d'effectuer une conversion en copropriété, avec le contrôle préalable de la Régie du logement, selon des critères établis par règlement et uniquement lorsqu'un tel règlement aura été adopté (art. 51 ss. de la *Loi*). Or aucun règlement n'a encore été adopté à ce sujet! À toutes fins utiles, le gel des conversions en copropriété par déclaration se poursuit donc pour une période indéfinie⁴⁹...

La pratique a réagi à cette situation. Le conjoncture économique actuelle rend intéressant le développement de la copropriété, en particulier dans des immeubles déjà existants et divisés en logements. Alors la pratique a imaginé d'arriver à ses fins par le truchement de la copropriété simple: les copropriétaires passent entre eux une convention sur la gestion de l'immeuble et chacun reprend possession d'un logement, si bien qu'ils en arrivent à une situation concrète comparable à celle de la copropriété par déclaration, bien qu'elle ne jouisse pas des protections qu'offre cette dernière. L'Assemblée nationale est donc intervenue de nouveau, pour geler partiellement de telles opérations et pour donner au gouvernement le pouvoir des régler⁵⁰.

La Gouvernement du Québec paraît incapable de mettre au point une formule de contrôle qui, d'un côté, respecte la liberté du bailleur d'opérer une conversion en copropriété et, de l'autre côté, protège le locataire contre les conséquences les plus graves qui en résultent et contre les abus commis dans cette opération.

Si l'on essaie de jeter un regard d'ensemble sur cette législation, on constate d'abord que, si le législateur avait en vue la stabilité du logement lorsqu'il adopta la toute première loi québécoise en 1951, cet objectif n'a pas

⁴⁷ Art. 26b de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, adopté par la *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.Q. 1974, ch. 76, art. 16.

⁴⁸ *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.Q. 1975, ch. 84, art. 16.

⁴⁹ Voir A.-M. MOREL, «La nouvelle législation...», *loc. cit. supra*, note 1, p. 229 à 230.

⁵⁰ Est interdite la reprise de possession d'un logement par un acquéreur en copropriété simple dans un immeuble contenant plus de quatre logements, jusqu'à l'adoption par règlement de critères qui serviront au contrôle par la Régie d'une telle reprise de possession. Art. 136.1 et 136.2 de la *Loi* ajoutés par L.Q. 1981, ch. 16, art. 2 et L.Q. 1981, ch. 32, art. 14, *Loi modifiant le Code civil et certaines dispositions législatives en matière de logement*.

été perdu de vue et les moyens pour le réaliser ont été grandement accrus au cours des ans. D'année en année, la loi était retouchée. Des réformes ont eu lieu. Le domaine d'application des dispositions sur la stabilité a été graduellement étendu, jusqu'à devenir presque universel, et les mécanismes assurant la stabilité ont été raffinés et multipliés.

Il n'est sans doute pas exagéré d'affirmer que le locataire québécois jouit aujourd'hui d'une solide protection contre les principales sources d'instabilité du logement: volonté du bailleur de hausser le loyer, vente de l'immeuble, désir du bailleur de se défaire d'un locataire qu'il n'aime pas. Cette protection apparaît particulièrement précieuse dans cette période de rareté des logements disponibles, d'inflation et de flambée des taux d'intérêt hypothécaire, qui se répercute fatalement sur les loyers.

Cette protection va si loin qu'on s'est demandé si elle ne faisait pas du locataire le titulaire d'un droit réel⁵¹. N'aurait-il pas en effet un droit de suite, par exemple, qui serait opposable à tout acquéreur subséquent de l'immeuble? Le droit du locataire immobilier non résidentiel ne doit-il pas lui-même, comme le droit réel, être enregistré pour être pleinement opposable à l'acquéreur de l'immeuble (art. 1646 du *C.c.*)? C'est une question assez complexe, qui ne peut être traitée à fond dans ces pages. Sans doute, le droit du locataire emprunte certains traits et certaines techniques du droit réel et, dans une certaine mesure, le locataire tire avantage de la chose louée directement et sans passer par un tiers; mais, fondamentalement, le louage d'habitation fait naître à la charge du bailleur l'obligation, d'ailleurs lourde, de procurer au locataire la jouissance de la chose, ce qui fait du locataire un titulaire de droit personnel et non de droit réel. Du reste, la jurisprudence dominante arrive à cette conclusion⁵².

Il restera toujours des cas où la protection du locataire devra céder le pas devant l'intérêt légitime du bailleur. Ainsi, ce dernier devrait toujours pouvoir se défaire d'un locataire qui est gravement en faute, bien qu'il soit souhaitable de favoriser jusqu'à un certain point la conciliation entre les parties et la stabilité contractuelle. En matière de reprise de possession, de subdivision, de changement d'affectation, la loi québécoise reconnaît la liberté

⁵¹ A.-M. MOREL, *Le louage d'une habitation...*, *op. cit. supra*, note 1, n^{os} 83 à 85; T. ROUSSEAU-HOULE, *op. cit. supra*, note 1, p. 225; M. Cantin CUMYNS, *Les droits des bénéficiaires d'un usufruit, d'une substitution et d'une fiducie*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1980, n^{os} 63 à 66; J. DAINOW, *La nature juridique du droit du preneur à bail dans la loi française et dans la loi du Québec*, Paris, Sirey, 1931.

⁵² *General Coin Wash Leasing c. Habitat Val Orford*, (1976) C.S. 107; *Brault c. Langlois*, (1954) B.R. 41; *Nassif c. Bisson*, (1931) 51 B.R. 118; *Desrosiers c. Béliveau*, (1936) 60 B.R. 482. *Contra Leblanc c. Gagné*, (1948) C.S. 151 et (1947) R.P. 446; *Pérusse c. Bolduc*, (1959) R.L. 402 (Cour supérieure).

d'action du bailleur, mais elle l'assortit de conditions et de procédures assez lourdes afin d'éviter les abus et la fraude à la loi. Dans le contrôle des démolitions, le législateur est heureusement allé plus loin et il a fait exercer un contrôle qui tient compte de l'intérêt public en plus de l'intérêt des parties impliquées. On voit que dans ces questions, tout est affaire d'équilibre entre les intérêts des parties et de lutte contre les abus et la fraude à la loi. C'est un domaine mouvant, constamment sujet à l'évolution du marché immobilier. Il n'est donc pas étonnant que le législateur doive intervenir chaque année pour rajuster son tir.

II.- LA MOBILITÉ DU LOGEMENT.

Si le droit québécois est moins abondant au chapitre de la mobilité du logement qu'à celui de la stabilité du logement, cela est sans doute attribuable d'abord aux règles fondamentales et aux pratiques courantes qui assurent une certaine mobilité au locataire. À cet égard, il faut mentionner en premier lieu le droit absolu qui est reconnu au locataire de ne pas prolonger son bail⁵³; comme la grande majorité des baux sont convenus pour une durée d'un an (de juillet à juin), presque tous les locataires ont donc la possibilité chaque année de changer de logis.

C'est évidemment lorsque le locataire désire déménager alors qu'il n'est pas en mesure de profiter de ce droit à la non-prolongation que peuvent surgir des difficultés. La résiliation du bail par consentement mutuel est permise par la loi; cependant, le bailleur, s'il y consent, exigera généralement une indemnité et, parfois, malgré la rareté des logements, il n'y consentira pas.

Dans cette dernière éventualité, le locataire qui choisirait de déguerpir s'exposerait à des sanctions. La loi prévoit que si le locataire déguerpit en emportant ses effets, il s'expose à des dommages-intérêts (que la jurisprudence évalue souvent à trois mois de loyer), et que «le bail est résilié de plein droit» (art. 1661.2 du C.c.). Cette solution en étonnera plusieurs, puisqu'elle prive le bailleur du choix, que lui reconnaît le droit commun, entre la résiliation avec dommages-intérêts et l'exécution forcée en nature, c'est-à-dire le paiement des loyers stipulés jusqu'au terme du bail. Le locataire, dans la sanction même de sa faute, bénéficie donc d'une certaine protection.

Si le locataire ne veut pas courir ce risque, ne parvient pas à s'entendre avec le bailleur et n'est pas dans les délais pour profiter de la non-prolonga-

⁵³ Art. 1658.4, 1658.5 et 1658.8 du C.c. La même règle vaut pour le bail à durée indéterminée, en faisant les adaptations nécessaires. Voir toutefois le nouvel article 451 du *Code civil*, qui interdit à un époux, sans le consentement de l'autre, de mettre fin au bail quand le bailleur a été avisé par l'un d'eux que le logement servait de résidence familiale.

tion, alors apparaît tout l'intérêt des mesures assurant la mobilité du logement. En s'en tenant à l'essentiel, il y a lieu à cet égard d'examiner les motifs de résiliation du bail, d'une part, et le droit à la cession et à la sous-location, d'autre part.

A. LA RÉSILIATION.

Avant d'examiner les cas particuliers où la législation favorise directement la mobilité du logement en permettant la résiliation sans aucune faute du bailleur, il n'est pas inutile de mettre en relief quelques aspects de la résiliation pour faute du bailleur, dans laquelle également se manifeste, de façon indirecte, une politique de mobilité.

1. *La résiliation pour faute du bailleur.*

On remarquera d'abord que pour obtenir la résiliation comme sanction d'une faute du bailleur, le locataire devra établir qu'il a subi un préjudice sérieux (art. 1656 du *C.c.*)⁵⁴. À cette condition, la résiliation pourra être fondée sur toute faute du bailleur, même sur un trouble de jouissance provenant d'un colocataire (art. 1636 du *C.c.*) et sur des réparations urgentes et nécessaires (art. 1625 du *C.c.*), qui pourtant ne supposent pas nécessairement une faute du bailleur.

Quelques précisions méritent d'être apportées. Le *Code civil* prévoit qu'on peut demander la résiliation si le logement devient «dangereux pour le public ou pour les occupants» (art. 1661.1 du *C.c.*). Toutefois⁵⁵, il ne semble pas que la jurisprudence exige comme condition indispensable que le logement soit impropre à l'habitation pour prononcer la résiliation du bail: il suffit qu'il y ait une diminution substantielle de la jouissance des lieux⁵⁶. Si le logement devient effectivement impropre à l'habitation, constituant «une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public» (art. 1652.8 du *C.c.*), la loi accorde alors une certaine liberté au locataire, qui peut déguerpir et provoquer la résiliation extrajudiciaire du bail sans encourir de responsabilité⁵⁷.

⁵⁴ La règle est exactement la même que pour la résiliation demandée pour faute du locataire et elle appelle les mêmes remarques. Voir *supra*, n° I.B.1.b.

⁵⁵ Et bien que le locataire d'un logement impropre à l'habitation a incontestablement le droit de déguerpir (art. 1652.8 à 1652.10 du *C.c.*).

⁵⁶ Comparer par exemple *Liquornik c. Turret Construction*, (1962) C.S. 423; *Shorter c. Beauport Realities*, (1969) C.S. 363; *Martel c. Bonneville*, (1977) R.L. 250 (Cour provinciale).

⁵⁷ D'après le jeu des art. 1652.9, 1652.10, al. 2, et 1661.2 du *C.c.* On remarquera une certaine confusion dans la terminologie entre les articles 1661.1 et 1652.8 du *Code civil*.

Il faut enfin signaler qu'en matière de résiliation pour faute du bailleur, exactement comme dans la résiliation pour faute du locataire⁵⁸, la Régie a discrétion de refuser une première demande de résiliation et d'ordonner plutôt l'exécution en nature (art. 1656.2 du *C.c.*).

2. La résiliation sans faute du bailleur.

Le *Code civil* québécois comporte certaines mesures qui visent directement à assurer la mobilité du logement, c'est-à-dire qui permettent au locataire de résilier son bail sans avoir à reprocher une faute au bailleur. Il s'agit de mesures ponctuelles, dont je mentionnerai uniquement les principales⁵⁹.

Sous réserve du droit au maintien dans le logement d'une personne habitant avec le locataire⁶⁰, au décès de celui-ci, l'héritier ou le légataire peut mettre fin au bail (art. 1657.4 du *C.c.*). Si le locataire se voit attribuer un logement à loyer modique ou s'il se voit admettre dans un centre d'accueil ou un foyer pour personnes âgées, il peut résilier son bail (art. 1661 du *C.c.*)⁶¹. Le locataire peut encore mettre fin à son bail quand celui-ci est l'accessoire d'un contrat de travail auquel l'employeur a mis fin⁶².

Ce dernier cas est la seule considération que le droit accorde aux rapports entre le travail du locataire et la mobilité de son logement. En effet, la jurisprudence québécoise a tendance à refuser comme motif de résiliation un empêchement de jouir du logement qui n'est que personnel au locataire, tel le rappel dans son pays du locataire, consul d'une nation en guerre avec le Canada⁶³. La résiliation pour raisons professionnelles, par exemple pour mutation dans une autre région, n'est donc pas admise au Québec. Cette situation amène des employeurs à accorder une indemnité pour rupture de bail, du moins pour les postes d'une certaine importance, mais les employés

⁵⁸ Voir art. 1656.6 du *C.c.* et *supra*, n° I.B.1.b.

⁵⁹ Signalons aussi le droit du locataire d'une chambre de mettre fin à son bail sur préavis d'un mois, dans la plupart des cas (art. 1658.3, al. 3, du *C.c.*) et le droit du locataire d'un logement à loyer modique de mettre fin à son bail sur préavis d'un mois (art. 1662.12 du *C.c.*).

⁶⁰ Art. 1657.2 et 1657.3 du *C.c.* et voir *supra*, n° I.A.

⁶¹ L'admission dans ces établissements s'effectue selon une liste d'attente. Aussitôt qu'un logement devient disponible, ce qui ne coïncide pas toujours avec le renouvellement des baux dans le secteur général, la personne qui se voit offrir le logement ne saurait refuser et par ailleurs elle n'aurait pas les moyens de supporter deux loyers pour le reste de la durée du bail en cours.

⁶² Art. 1661.4 du *C.c.* La même faculté est accordée à l'employeur quand l'employé cesse d'être à son emploi.

⁶³ *Stanford c. Nicolau*, (1943) R.L. 154 (Cour d'appel), infirmant (1941) 47 R.L. 326 (Cour supérieure); comparer *Commercial Loan c. Fleury*, (1937) 75 C.S. 321; *contra Cope-man c. Kinnear*, (1924) 62 C.S. 71.

subalternes qui changent d'emploi doivent généralement faire leur affaire de la rupture de bail. Enfin, il faut mentionner que la législation québécoise ignore la technique dite de l'«échange de logements».

On voit donc que le droit québécois admet la résiliation unilatérale et extrajudiciaire dans un nombre limité de cas, afin d'assurer une certaine mobilité du logement, mais qu'il ne va pas très loin dans cette voie. Cette réserve étonnera peut-être si l'on pense à la proportion élevée de locataires au Québec et aux conditions difficiles pour eux du marché des logements. Sans doute y a-t-il des besoins plus pressants dans le domaine du maintien dans le logement. Du reste, l'insuffisance possible des mesures ponctuelles visant la mobilité trouve une compensation dans la cession de bail et la sous-location, qui sont fréquemment pratiquées au Québec.

B. LA CESSION DE BAIL ET LA SOUS-LOCATION.

Lors de la réforme du droit du louage de choses en 1973⁶⁴, le législateur québécois consacrait le droit du locataire à céder son bail et à sous-louer le bien loué. Mettant un terme à une jurisprudence byzantine et parfois incohérente sur l'interprétation des clauses prohibant la sous-location et la cession ou les soumettant à l'approbation du bailleur⁶⁵, le législateur, d'une part, a accordé à tout locataire le droit à la cession de bail et la sous-location sous réserve d'obtenir le consentement du bailleur, mais, d'autre part, a interdit à ce dernier de refuser son consentement sans motif raisonnable (art. 1619 du *C.c.*). Le *Code civil* prévoit maintenant un mécanisme d'échange d'avis pour obtenir ce consentement et applique au bailleur inactif la règle «qui ne dit mot consent»⁶⁶.

La consécration du droit à la cession et à la sous-location est heureuse, car elle répondait à un grand besoin. Comme on l'a vu, c'est une soupape importante pour assurer la mobilité du logement, particulièrement dans un droit qui n'admet pas la résiliation pour des motifs professionnels. Maintenir la condition du consentement du bailleur apparaît aussi une sage mesure, puisqu'il est légitime pour lui d'exercer un droit de regard sur le choix des personnes qui vont habiter l'immeuble qui lui appartient. Si l'on en juge par leur attitude antérieure, d'ailleurs, il est à prévoir que les tribunaux reconnaîtront au bailleur une assez large discrétion⁶⁷. Il était toutefois impérieux

⁶⁴ *Loi concernant le louage de choses*, L.Q. 1973, ch. 74.

⁶⁵ Voir D. JACOBY, «Les prohibitions de sous-louer: un gaspillage de mots?», (1971) 73 *R. du N.* 479, et la jurisprudence citée. Le sous-locataire est privé du droit au maintien dans les lieux: voir *supra*, n° I.A.

⁶⁶ Art. 1619 et 1655 du *C.c.*

⁶⁷ Voir par exemple *Geiger c. Cohen*, (1962) C.S. 222; jurisprudence citée par D. JACOBY, *loc. cit. supra*, note 65; voir aussi cet arrêt rendu sous les nouvelles dispositions, *Pratt c. Beirne*, (1978) C.P. 118.

de briser la résistance injustifiée de nombreux bailleurs: car refuser sans motif raisonnable la cession ou la sous-location au locataire est une source de grave injustice, puisque dans la très grande majorité des cas, le locataire est forcé de déménager par les circonstances et s'il trouve un cessionnaire ou un sous-locataire acceptable pour le remplacer, on ne voit pas quelle faute on pourrait lui reprocher ni quel préjudice subirait le bailleur. Le législateur québécois semble donc avoir réalisé en cette matière un juste équilibre entre les intérêts en présence.

CONCLUSION

Au terme de ces observations, on est frappé du caractère fondamentalement conflictuel des relations entre le bailleur et le locataire d'un logement. Alors que dans un nombre sans cesse croissant de domaines, tels la vente de produits de haute technicité⁶⁸, l'entretien d'équipement, la gestion d'entreprise, les soins médicaux⁶⁹, les intérêts respectifs des parties tendent à converger et à conduire à un esprit de collaboration dans le contrat, voire à des obligations de collaboration, le droit au logement, au contraire, se caractérise de plus en plus par l'opposition entre les intérêts des parties: conflit essentiellement entre le besoin du locataire de se maintenir indéfiniment dans les lieux et la liberté du bailleur-propriétaire de faire de son bien l'usage qu'il juge approprié, conflit également entre la charge financière considérable que représente le loyer pour le locataire et le profit que le bailleur-propriétaire attend de son bien.

L'objectif de la législation est évidemment d'atteindre l'équilibre dans la protection de ces deux intérêts. Mais serait-ce un pari impossible à tenir? Au Québec, en tout cas, le législateur intervient pratiquement chaque année pour rajuster son tir et depuis une dizaine d'années nous avons connu deux réformes substantielles dans ce domaine. Les associations de locataires et celles de bailleurs, qui sont très actives, ne cessent d'alerter le public et d'essayer d'influencer le législateur, exprimant l'insatisfaction des personnes touchées par ces lois. À mon avis, cela ne signifie pas nécessairement que le législateur a mal accompli sa mission: dans un domaine aussi conflictuel, les frustrations sont inévitables.

Le logement est un domaine où l'intervention du législateur reste toujours délicate. On doit être pleinement conscient du fait que la disponibilité

⁶⁸ Pierre-Gabriel JOBIN, *Les contrats de distribution de biens techniques*, Québec, P.U.L., 1975, n° 60, 73, 118 ss. et 217.

⁶⁹ A. BERNARDOT et R.P. KOURI, *La responsabilité civile médicale*, Sherbrooke, Éditions Revue de droit Université de Sherbrooke, 1980, n° 323 ss.

et la qualité des logements sont reliées à la rentabilité de ce secteur d'investissements. Réprimer les abus des bailleurs et assurer le droit des locataires au maintien dans les lieux et la mobilité du logement ne sauraient donc s'accommoder de politiques draconiennes, comme en protection du consommateur par exemple.

Le professeur Rousseau-Houle a fait état du terrain où s'est portée récemment la lutte que se mènent les associations de bailleurs et celles de locataires, soit la compétence de la Régie du logement. L'intérêt des bailleurs-proprétaires à faire déclarer contraires à la constitution la majorité des pouvoirs de la Régie est évident: car elle est un bastion indispensable pour les locataires.

En effet, elle offre des services judiciaires ou administratifs simples, très peu coûteux pour les parties et nettement plus rapides que ceux des tribunaux judiciaires. Par son contrôle des hausses de loyer, elle permet de lutter contre la lésion. Par son processus judiciaire de règlement des différends sur la formation ou l'exécution du bail, elle favorise le respect de la loi et des conventions entre les parties, puisque sans la Régie la victime estimerait souvent préférable de perdre son droit plutôt que de subir les inconvénients des tribunaux judiciaires. Enfin, par son contrôle de la non-prolongation du bail, la Régie contribue à diminuer les abus commis en cette matière par certains bailleurs et ainsi à assurer l'exercice du droit au maintien dans le logement.

Voilà trente ans que la Régie du logement existe, sous une forme ou sous une autre, et qu'elle exerce ces fonctions, à des degrés variables selon les époques. Elle est entrée dans les mœurs! Si la Cour suprême du Canada devait un jour l'amputer de certaines de ses compétences principales, à mon avis, le législateur de Québec, ou encore les législateurs de Québec et Ottawa conjointement, seraient forcés, politiquement, de remédier à la situation.

Enfin, si le droit québécois semble présentement doté de trois pièces maîtresses dans le droit du logement, soit le contrôle du loyer, le maintien dans le logement ainsi qu'un tribunal spécialisé, auxquelles on peut ajouter une certaine liberté du locataire de quitter son logement en cours de bail, on reconnaîtra qu'il manque encore une quatrième pièce capitale dans cette politique: la qualité du logement. Il suffit de marcher dans certaines rues de Montréal pour se convaincre de la gravité de ce problème. Présentement, cette qualité est assurée par une réglementation dispersée, assez souvent insuffisante et différente d'une municipalité à une autre⁷⁰. La réforme de

⁷⁰ Voir entre autres A.-M. MOREL, *Le louage d'habitation...*, *op. cit. supra*, note 1, n° 210 ss. et 254 ss.

1973 a heureusement accompli un pas en avant dans cette voie, en intégrant dans le contenu obligationnel du bail les normes réglementaires et légales qui existent et s'appliquent à un logement donné (art. 1652.2 et 1652.4 du *C.c.*)⁷¹. Mais il reste à adopter un véritable code du logement, édictant des normes minimales pour la sécurité, la salubrité, l'entretien, l'«habitabilité», comme cela est d'ailleurs prévu par la *Loi* (art. 108, paragraphe 1, de la *Loi*), et à rendre son application obligatoire à tous les logements. Sans ce quatrième volet, on ne saurait parler de politique globale sur le logement.

⁷¹ Sur l'effet douteux en droit civil des normes réglementaires, avant l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, voir *Riel Investment c. Kithala*, (1964) C.S. 223.