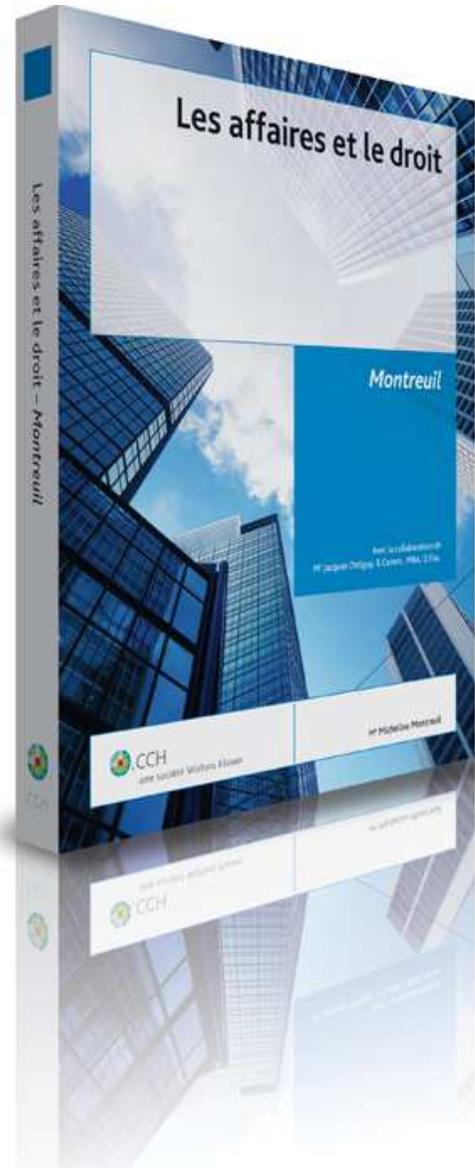


Les affaires et le droit



Chapitre 9

Le louage

Me Micheline Montreuil

Contenu

- Le louage
- Le contrat de location de meuble
- Le bail de logement
- Le bail commercial

Objectifs

- Après la lecture du chapitre, l'étudiant doit pouvoir :
 - Définir les règles qui régissent le louage de biens mobiliers et immobiliers
 - Connaître les principales obligations du locateur et du locataire
 - Distinguer les principales caractéristiques d'un bail de location de meuble de celles d'un bail de location d'immeuble
 - Distinguer les caractéristiques propres au bail résidentiel et au bail commercial
 - Calculer le loyer d'un espace commercial

Différentes catégories de louage

- **1851. Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.**
- **Il existe deux grandes catégories de baux : ceux qui concernent les meubles et ceux qui concernent les immeubles.**
- **La location d'immeuble revêt à son tour deux formes : le bail résidentiel et le bail commercial.**

Le bail commercial

- **Le bail commercial englobe trois types de baux :**
 - **le bail pour la location d'un espace à bureau**
 - **le bail pour la location d'un local dans un centre commercial pour y exploiter un commerce**
 - **le bail pour la location d'un entrepôt ou de toute autre bâtisse pouvant servir à des fins industrielles ou d'entreposage**
- **Contrairement au bail résidentiel, il est permis d'insérer à peu près toutes les clauses imaginables dans un bail commercial.** En effet, le législateur suppose que le locateur et le locataire sont tous deux des gens d'affaires expérimentés et que le rapport de force permet d'arriver à une entente qui soit convenable pour les deux parties.
- De plus, le législateur suppose également que chaque partie a bien lu et compris toutes les clauses du bail avant d'y apposer sa signature.

Les droits et obligations

- **1854.** Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

- **1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même [...] un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer [...].

Les réparations

- **1864.** Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.
- **1865.** Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué. [...]

La fin du bail

- **1877.** Le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme. Le bail à durée indéterminée cesse lorsqu'il est résilié par l'une ou l'autre des parties.
- 1878. Le bail [...] peut être reconduit. [...]
- 1879. Le bail est reconduit tacitement lorsque le locataire continue, sans opposition de la part du locateur, d'occuper les lieux plus de dix jours après l'expiration du bail.

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

Le bail de logement

- **1893.** Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section [articles 1892 à 2000], à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883.
- **1895.** Le locateur est tenu, dans les dix jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire ou, dans le cas d'un bail verbal, de lui remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué et reproduisant les mentions prescrites par les règlements pris par le gouvernement. Cet écrit fait partie du bail. Le bail ou l'écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par les règlements pris par le gouvernement.

L'état du logement

- **1910.** Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité; il est aussi tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail.

La stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité est sans effet.

- **1911.** Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état.

Lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté.

- **1913.** **Est impropre à l'habitation** le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.

Les modifications au logement

- **Le locataire doit accepter les améliorations majeures et les réparations majeures non urgentes effectuées dans son logement.**
- **1922.** Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.

La résiliation du bail

- **1971.** Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.
- **1972.** Le locateur ou le locataire peut demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation.
- **1975.** Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur.

Loyer d'un bail commercial - I

- En ce qui concerne la location d'un local commercial, le loyer peut comprendre jusqu'à trois montants distincts, selon la nature de l'activité exercée. Il s'agit du loyer minimum, du loyer additionnel et du loyer à pourcentage.
- Dans tous les cas, le locataire doit payer au locateur un **loyer minimum** établi en fonction de la superficie, par exemple 150 \$ le mètre carré par année.
- Le locataire doit également payer un **loyer additionnel** qui constitue une partie des dépenses d'exploitation et des frais d'entretien du centre commercial ou de l'édifice à bureaux. Cela comprend, entre autres :
 - **Les taxes**
 - **Les coûts de gestion de l'immeuble**
 - **Les coûts d'administration et d'entretien de l'immeuble**

Loyer d'un bail commercial - II

- Dans un bail pour la location d'un local commercial, il arrive souvent que le locataire doive payer au locateur, en plus du loyer minimum et du loyer additionnel, un loyer qui comprend une somme établie à partir de son chiffre d'affaires, communément appelé **loyer à pourcentage**. Le loyer à pourcentage est un montant égal à un certain pourcentage du chiffre d'affaires, tel dix pour cent des ventes, moins le loyer minimum.

TYPE DE LOYER :	CALCUL :	LOYER	LOYER
		ANNUEL :	MENSUEL :
➤ Loyer minimum	150 \$ le mètre carré 200 mètres carrés	30 000 \$	2 500 \$
➤ Loyer additionnel	<u>200 mètres carrés x 420 000 \$</u> 10 000 mètres carrés	8 400 \$	700 \$
➤ Loyer à pourcentage	<u>(960 000 \$ x 10 %) - 30 000 \$ =</u>	<u>66 000 \$</u>	<u>5 500 \$</u>
➤ Loyer		104 400 \$	8 700 \$

La durée du bail

- Au Québec, en matière de location résidentielle, la pratique courante veut que le bail soit d'une durée d'un an, soit du 1^{er} juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante, et que le loyer soit payable le premier jour du mois.
- Cependant, rien n'empêche un locataire de louer un logement pour une période d'une semaine, d'un mois, de six mois, de 20 mois ou même de cinq ans, avec un loyer payable le premier jour de chaque semaine ou le quinzième jour du mois. Il en va de même pour un local commercial.
- En général, un bail résidentiel couvre une période fixe d'un an, et un bail commercial couvre une période fixe de cinq ans ou de dix ans, car le locateur et le locataire recherchent tous deux la sécurité d'un bail à long terme, particulièrement en matière commerciale.
- Par contre, les contrats de location d'un objet, comme un camion, une automobile, une souffleuse ou un outil, ont généralement une durée variable, puisque le locataire rapporte l'objet lorsque le travail pour lequel il l'a loué est terminé.