

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE DE LA
LOI SUR LA LOCATION COMMERCIALE**
L.R.T.N.-O. 1988, ch. C-10

(Mise à jour le : 14 mars 2014)

MODIFIÉE PAR LES LOIS DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST SUIVANTES :

L.T.N.-O. 1993, ch. 2

L.R.T.N.-O. 1988, ch. 8 (Suppl.)

En vigueur le 19 juillet 1993 : TR-008-93

MODIFIÉE PAR LES LOIS DU NUNAVUT SUIVANTES :

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9

art. 9 en vigueur le 23 mars 2010

L.Nun. 2011, ch. 11, art. 1

art. 1 en vigueur le 10 mars 2011

La présente codification administrative ne constitue pas le texte officiel de la loi; elle n'est établie qu'à titre documentaire. Seules les lois contenues dans les *Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest (1988)* et dans les volumes annuels des Lois des Territoires du Nord-Ouest (dans le cas des lois adoptées avant le 1^{er} avril 1999) et des Lois du Nunavut (dans le cas des lois adoptées depuis le 1^{er} avril 1999) ont force de loi.

On peut obtenir la copie d'une loi du Nunavut en communiquant avec l'imprimeur du territoire à l'adresse ci-dessous. Les volumes annuels des Lois du Nunavut et la présente codification sont aussi accessibles par Internet à l'adresse suivante : <http://www.justice.gov.nu.ca>, mais ne constituent pas le texte officiel de la loi.

Les projets de loi certifiés ne figurant pas encore dans les volumes annuels des Lois du Nunavut peuvent être obtenus en s'adressant au bureau du greffier de l'Assemblée législative.

Imprimeur du territoire
Division des affaires législatives
Ministère de la Justice
Gouvernement du Nunavut
C.P. 1000, succursale 550
Iqaluit, NU X0A 0H0

Tél. : (867) 975-6305
Télec. : (867) 975-6189
Courriel : Territorial.Printer@gov.nu.ca

GLOSSAIRE DES EXPRESSIONS UTILISÉES DANS LES CODIFICATIONS

Divers

ann.	signifie « annexe ».
art.	signifie « article » ou « articles », « paragraphe » ou « paragraphes », « alinéa » ou « alinéas ».
ch.	signifie « chapitre ».
EEV	signifie « entrée en vigueur ».
NEV	signifie « non en vigueur ».
TR-005-98	signifie le texte enregistré sous TR-005-98 en 1998. (<i>Nota : Il s'agit d'un texte réglementaire des Territoires du Nord-Ouest s'il a été pris avant le 1^{er} avril 1999 et d'un texte réglementaire du Nunavut s'il a été pris le 1^{er} avril 1999 ou après cette date, mais avant le 1^{er} janvier 2000.</i>)
TR-012-2003	signifie le texte enregistré sous TR-012-2003 en 2003. (<i>Nota : Il s'agit d'un texte réglementaire du Nunavut pris depuis le 1^{er} janvier 2000.</i>)

Citation des lois

L.R.T.N.-O. 1988, ch. D-22	signifie le chapitre D-22 des <i>Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest, 1988</i> .
L.R.T.N.-O. 1988, ch. 10 (Suppl.)	signifie le chapitre 10 du supplément des <i>Lois révisées des Territoires du Nord-Ouest, 1988</i> . (<i>Nota : Le supplément est composé de trois volumes.</i>)
L.T.N.-O. 1996, ch. 26	signifie le chapitre 26 du volume annuel des <i>Lois des Territoires du Nord-Ouest de 1996</i> .
L.Nun. 2002, ch. 14	signifie le chapitre 14 du volume annuel des <i>Lois du Nunavut de 2002</i> .

TABLE DES MATIÈRES**DÉFINITIONS**

Définitions	1
-------------	---

PARTIE I**ENGAGEMENTS ET CONDITIONS****RATTACHEMENT AU BIEN-FONDS
ET À LA RÉVERSION**

Champ d'application	2	(1)
Domaine réversif		(2)
Conséquence du droit au revenu		(3)
Réception des bénéfices par l'ayant cause		(4)
Champ d'application	3	(1)
Rattachement des obligations du locateur au domaine réversif		(2)
Responsabilité de l'auteur de l'engagement		(3)

RÉPARTITION DE LA CONDITION DE RENTRÉE

Condition de rentrée en cas de division	4
---	---

RÉSIGNATION OU FUSION DES RÉVERSIONS

Résignation ou fusion des réversions	5
--------------------------------------	---

DÉGRADATIONS

Dégradations	6	(1)
Recours		(2)

BAUX DÉFECTUEUX

Baux défectueux produisant l'effet d'un contrat de bail	7	(1)
Prorogation de l'intérêt du bailleur		(2)
Ratification pendant la possession		(3)
Formalités		(4)
Effet de la perception de loyer		(5)
Préservation des recours		(6)
Présomption de pouvoir		(7)
Baux au nom du titulaire du domaine		(8)

POUVOIRS TACITES DU BAILLEUR

Pouvoirs tacites du bailleur	8
Maisons de débauche	9

PERMISSIONS AUX LOCATAIRES

Effet de la permission	10	(1)
Maintien des recours		(2)
Pluralité de locataires		(3)
Part indivise en common law		(4)

ALIÉNATIONS ET SOUS-LOCATIONS

Clauses tacites	11	(1)
Ordonnance de la Cour de justice du Nunavut		(2)

AVIS DE POURSUITE

Transmission de l'avis au locataire	12
Notification par le propriétaire	13
Effet de la renonciation	14

ENGAGEMENTS TACITES

Engagement de payer les impôts et de réparer	15
--	----

AVIS DE RÉSILIATION

Préavis	16	(1)
Location après un terme déterminé		(2)
Location après un terme non déterminé		(3)

SAISIE-GAGERIE

Droit de saisie	17
Après terme	18
Loyer à vie d'autrui	19

BIENS SAISSABLES

Objets non sur les lieux	20	
Exclusions	21	
Animaux	22	
Restriction	23	(1)
Exceptions		(2)

FAILLITE DU LOCATAIRE

Extinction du droit de saisie-gagerie	24	(1)
Rang du locateur		(2)
Pouvoirs du syndic		(3)
Résignation de la possession	25	(1)
Sous-bail		(2)
Litiges		(3)

RECONNAISSANCE DE TENURE

Reconnaissance d'un étranger	26	(1)
Droits du vendeur		(2)
Concession ou transfert	27	(1)
Avis de la concession		(2)

RENOUVELLEMENTS DE BAIL

Résignation de sous-baux	28	(1)
Droits des parties		(2)
Renouvellement par ordre de la Cour de justice du Nunavut	29	(1)
Validité		(2)
Introduction d'une action		(3)
Exécution des obligations		(4)
Affectation des fonds		(5)
Frais et dépens		(6)

PARTIE II

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE APRÈS TERME

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE APRÈS TERME

Après avis du locateur	30
Après avis du locataire	31

POURSUITES CONTRE LE LOCATAIRE APRÈS TERME

Définition de « locataire »	32	
Droit du locateur	33	(1)
Affidavit		(2)
Audience		(3)
Signification au locataire		(4)
Remise à plus tard	34	

Procédure générale	35	
Intitulé de l'instance	36	
Défaut de comparution	37	(1)
Procédure sommaire		(2)
Dépens		(3)
Conséquence de l'ordonnance		(4)
Recours impropre		(5)
Irrégularités	38	
Décision	39	
Autres recours judiciaires	40	

PARTIE III

PROCÉDURE SOMMAIRE POUR LOYER IMPAYÉ

RESTITUTION DE LA POSSESSION

Affidavit	41	(1)
Signification de la mise en demeure		(2)
Assignment		(3)
Signification		(3.1)
Audience et ordonnance		(4)
Forme de l'ordonnance		(5)
Expulsion		(6)
Suspension d'instance		(7)
Prise de possession		(8)
Dépens	42	(1)
Dépens ajoutés aux frais de saisie		(2)
Conséquence de l'ordonnance		(3)
Droit d'appel	43	

RENTRÉE ET DÉCHÉANCE

Définitions	44	(1)
Champ d'application		(2)
Exclusions		(3)
Droit de rentrée ou de déchéance	45	(1)
Signification de l'avis		(2)
Demande de redressement		(3)
Redressement		(4)
Nature tacite ou expresse de la cause		(5)
Nature juridique du bail		(6)
Consignation à la Cour		(7)
Conséquences du redressement		(8)
Engagement d'assurer les lieux		(9)
Demande du sous-locataire	46	

PARTIE IV
RÈGLEMENTS

Règlements

47

LOI SUR LA LOCATION COMMERCIALE

DÉFINITIONS

Définitions

1. Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

« bien-fonds » Sont assimilés à un bien-fonds :

- a) les biens-fonds de quelque tenure que ce soit;
- b) les mines et les minéraux, qu'ils soient ou non détenus séparément de la surface;
- c) les bâtiments ou parties de bâtiment, divisés horizontalement, verticalement ou de quelque autre façon;
- d) tout loyer relatif à un bien-fonds;
- e) les servitudes, droits, privilèges et avantages fonciers.

La présente définition exclut la part indivise d'un bien-fonds. (*land*)

« greffier » Greffier de la Cour de justice du Nunavut nommé en vertu de la *Loi sur l'organisation judiciaire*. (*Clerk*)

« juge » Juge de la Cour de justice du Nunavut. (*Judge*)

« locateur » Bailleur, propriétaire ou toute personne accordant ou permettant l'occupation d'un bien-fonds, ainsi que leurs successeurs en titre. (*landlord*)

« mines et minéraux » Toute couche ou tout filon de minéraux ou de substances gisant dans un bien-fonds, ainsi que les pouvoirs de les exploiter et de les extraire, mais à l'exclusion d'une part indivise. (*mines and minerals*)

« récoltes » Les produits du sol, y compris les céréales, herbages, fourrages, houblons, fruits et légumes de toutes sortes. (*crops*)

« shérif » Shérif nommé en vertu de la *Loi sur l'organisation judiciaire*. (*Sheriff*)
L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(2).

PARTIE I

ENGAGEMENTS ET CONDITIONS

RATTACHEMENT AU BIEN-FONDS ET À LA RÉVERSION

Champ d'application

2. (1) Le présent article s'applique à tous les baux, qu'ils aient été conclus avant ou après le 20 janvier 1949, mais n'a aucun effet sur l'un des actes suivants s'il a été accompli avant le 20 janvier 1949 :

- a) la division du domaine réversif;
- b) l'acquisition, notamment par voie de transfert, du droit de recevoir un loyer ou de faire valoir un engagement ou une disposition.

Domaine réversif

(2) Qu'il y ait ou non division du domaine réversif, le loyer, le bénéfice des engagements et des dispositions du bail liant le locataire et se rapportant aux lieux loués, ainsi que les conditions de rentrée ou autres, suivent le domaine réversif immédiat sur le bien-fonds ou sur la partie pertinente.

Conséquence du droit au revenu

(3) La personne ayant droit au revenu émanant de l'ensemble ou d'une partie du bien-fonds donné à bail peut, sous réserve du terme, en percevoir le loyer, faire respecter les engagements et dispositions du bail, et en tirer avantage.

Réception des bénéfices par l'ayant cause

(4) L'ayant cause, quelle que soit la source de son titre, peut recouvrer ou recevoir le loyer et peut faire respecter les engagements et les dispositions, et en tirer avantage, même s'il a acquis ce droit après qu'est devenue exécutoire la condition de rentrée ou de déchéance. Toutefois, le présent paragraphe ne rend pas exécutoire une condition de rentrée ou autre condition qui a fait l'objet d'un abandon ou d'un délaissement avant que l'ayant cause n'acquière son titre.

Champ d'application

3. (1) Le présent article s'applique à tous les baux, qu'ils aient été conclus avant ou après le 20 janvier 1949 et que la division du domaine réversif ait eu lieu avant ou après cette date.

Rattachement des obligations du locateur au domaine réversif

(2) Qu'il y ait ou non division du domaine réversif, toute obligation qui est contractée par le locateur en application d'une condition ou d'un engagement et qui se rapporte aux lieux loués suit le domaine réversif immédiat sur le bien-fonds ou sur la partie pertinente dans la mesure où ce locateur a le pouvoir de grever ce domaine, et le locataire actuel, quelle que soit la source de son titre, peut tirer avantage de cette obligation et la faire respecter. Dans la mesure où le locateur a le pouvoir de le lier, le titulaire de ce domaine réversif peut être forcé de respecter les obligations en question.

Responsabilité de l'auteur de l'engagement

(3) L'application du présent article ne modifie en rien la responsabilité de l'auteur d'un engagement ou son domaine.

RÉPARTITION DE LA CONDITION DE RENTRÉE

Condition de rentrée en cas de division

4. Malgré les circonstances suivantes :

- a) la division, par quelque opération que ce soit, du domaine réversif d'un bien-fonds donné à bail;
- b) l'annulation ou la résolution quelconque du bail pour une partie seulement du bien-fonds visé;

les conditions et droits de rentrée et les autres conditions du bail subissent les conséquences suivantes au même titre que si chacune des parts divisées avait, à l'origine, fait l'objet d'un bail, ou que si le bail original n'avait porté que sur la partie du bien-fonds visé par le terme subsistant, selon le cas :

- c) ils sont répartis;
- d) ils demeurent rattachés à chacune des parts divisées du domaine réversif;
- e) ils s'appliquent aux termes ouvrant droit à chacun des domaines réversifs divisés ou au terme subsistant, selon le cas.

RÉSIGNATION OU FUSION DES RÉVERSIONS

Résignation ou fusion des réversions

5. En cas de résignation ou de fusion des réversions immédiates sur un bien-fonds loué, le domaine ou l'intérêt qui confère le droit foncier dévolu le plus immédiat parmi ceux qui sont opposables au locataire est réputé être la réversion pour autant qu'il s'agit de préserver les charges accessoires et les obligations qui grevaient la réversion originale.

DÉGRADATIONS

Dégradations

6. (1) Sous réserve des clauses expresses du bail ou des engagements, conventions et stipulations valides et en vigueur :

- a) le tenant d'un terme déterminé ou d'un domaine viager répond envers son locateur, et envers tout titulaire d'un intérêt réversif sur les lieux loués, des dégradations volontaires ou par omission dans la mesure où elles portent préjudice à ces personnes;
- b) le tenant à discrétion répond envers son locataire, et envers tout titulaire d'un intérêt réversif sur les lieux loués, des dégradations volontaires dans la mesure où elles portent préjudice à ces personnes.

Recours

(2) Le locateur et tout titulaire d'un intérêt réversif sur les lieux loués peuvent obtenir des dommages-intérêts ou une injonction, ou les deux, au moyen d'une action en justice, pour dégradations du fait du tenant.

BAUX DÉFECTUEUX

Baux défectueux produisant l'effet d'un contrat de bail

7. (1) Lorsqu'une personne entend accorder un bail en vertu d'un pouvoir qui lui est reconnu par la loi ou par un instrument quelconque et que ce bail est invalide en raison de l'inobservation des formalités prévues par ce pouvoir, le bail, s'il a été fait de bonne foi et que le preneur a effectué son entrée, produit l'effet d'un contrat permettant au preneur d'obtenir sur demande un bail valide accordé en vertu de ce pouvoir, ayant les mêmes effets que le bail qui était invalide, sous réserve des changements nécessaires pour que les formalités requises soient observées. Ce contrat lie les personnes suivantes :

- a) la personne qui a droit à la réversion après l'extinction de l'intérêt du bailleur;
- b) quiconque aurait eu droit au bien-fonds, n'eût été un bail valide accordé en vertu de ce pouvoir.

Cependant, le preneur d'un bail invalide n'est pas fondé à invoquer un tel contrat tacite pour exiger que des changements soient apportés au bail si les autres personnes qui auraient été liées par le contrat désirent et peuvent ratifier le bail sans ces changements.

Prorogation de l'intérêt du bailleur

(2) Lorsqu'une personne entend accorder un bail en vertu d'un pouvoir qui lui est reconnu par la loi ou par un instrument quelconque et que ce bail est invalide en raison du fait que le donneur n'avait pas le pouvoir nécessaire à la date de la passation du bail, mais que l'intérêt du bailleur se poursuit au-delà de la date à laquelle il a acquis le pouvoir d'accorder un tel bail, celui-ci produit l'effet d'un bail valide comme s'il avait été passé à cette dernière date.

Ratification pendant la possession

(3) Lorsque, pendant la durée de la possession prise en vertu d'un bail invalide, la personne qui aura droit au bien-fonds loué après cette possession ou qui a droit au loyer et aux bénéfices du bien-fonds est capable de ratifier le bail sans changements, le preneur ou quiconque aurait été lié par le bail s'il avait été valide est tenu d'accepter la ratification. Sur ce, le bail produit l'effet d'un bail valide et est réputé avoir produit cet effet depuis la passation du bail.

Formalités

(4) La ratification peut se faire au moyen d'une note écrite signée par les parties ou pour leur compte.

Effet de la perception de loyer

(5) Si la personne qui accepte un loyer pour un bail invalide signe elle-même ou par personne interposée, en même temps ou avant, un reçu ou une note écrite ratifiant le bail, l'acceptation est réputée constituer une ratification du bail à l'égard de cette personne.

Préservation des recours

(6) Le présent article ne porte nullement atteinte :

- a) aux droits d'action ou à tout autre droit ou recours que, n'était cet article, le preneur désigné dans un bail invalide pourrait revendiquer en vertu d'un engagement exprès ou tacite de la part du donneur garantissant le titre ou la jouissance paisible;
- b) aux droits de rentrée ou à tout autre droit ou recours que, n'était cet article, le donneur ou la personne ayant droit à la réversion immédiate pourrait revendiquer pour violation des engagements, conditions ou dispositions du bail liant le preneur.

Présomption de pouvoir

(7) Lorsqu'un pouvoir de concession à bail est valablement transmis à une personne ou qu'une personne est fondée à l'exercer, et qu'elle accorde un bail qui, parce que l'intérêt du donneur s'est éteint ou pour toute autre raison, ne peut prendre effet et continuer ses effets indépendamment du pouvoir, le bail est réputé, pour l'application du présent article, avoir été accordé dans l'intention d'exercer ce pouvoir, même s'il n'en est pas fait mention dans le bail.

Baux au nom du titulaire du domaine

(8) Le présent article n'a pas d'effet sur les dispositions de la présente loi concernant les concessions à bail faites au nom et pour le compte du titulaire du domaine sur le bien-fonds visé.

POUVOIRS TACITES DU BAILLEUR

Pouvoirs tacites du bailleur

8. Sauf indication d'une intention contraire dans le bail, tout bailleur est investi tacitement des pouvoirs suivants :

- a) il peut lui-même ou par représentant entrer sur le bien-fonds loué pour constater l'état des lieux et signifier au preneur, ou lui laisser à sa dernière résidence ou à sa résidence habituelle, ou laisser sur les lieux mêmes du bien-fonds loué, un avis écrit faisant état des problèmes et lui enjoignant d'effectuer les réparations nécessaires dans la mesure où il en est tenu, dans un délai raisonnable qui est précisé dans l'avis;
- b) il peut entrer sur le bien-fonds loué et en prendre possession, s'il y a arrérages, même partiels, de loyer depuis deux mois, s'il y a manquement ininterrompu pendant deux mois aux engagements exprès ou tacites du preneur ou si les réparations visées à l'alinéa a) ne sont pas achevées dans le délai imparti.

Maisons de débauche

9. Dans tout bail, quel que soit le moment où il a été conclu, il est tacitement convenu que si le locataire ou toute autre personne est déclarée coupable de tenir dans tout ou partie des lieux loués une maison de débauche au sens du *Code criminel*, le locateur peut rentrer à tout moment sur les lieux loués ou sur une partie des lieux, en reprendre possession et en jouir comme de son domaine antérieur.

PERMISSIONS AUX LOCATAIRES

Effet de la permission

10. (1) Sauf stipulation contraire, lorsqu'un locataire reçoit la permission d'accomplir un acte, la permission vise uniquement :

- a) l'autorisation accordée;
- b) la violation d'une disposition ou d'un engagement mentionné spécifiquement;
- c) tout autre acte spécifiquement autorisé.

La permission n'interdit pas des poursuites pour une violation ultérieure, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement dans la permission.

Maintien des recours

(2) Malgré la permission :

- a) tous les droits découlant des engagements et des pouvoirs de rentrée énoncés dans le bail demeurent en vigueur et peuvent être invoqués contre toute violation ultérieure d'un engagement, d'une condition ou de tout autre acte qui n'a pas fait l'objet d'une permission ou d'une renonciation expresse, comme si aucune permission n'avait été accordée;
- b) la condition ou le droit d'entrée demeure en vigueur à tous égards comme si la permission n'avait pas été accordée, sauf en ce qui concerne l'acte particulier dont l'accomplissement est autorisé.

Pluralité de locataires

(3) Lorsque le bail prévoit un pouvoir ou une condition de rentrée si le locataire, sans permission, effectue une cession ou une sous-location, ou accomplit certains actes précis, et qu'une permission est accordée :

- a) à l'un quelconque d'une pluralité de locataires d'accomplir certains actes ou de disposer de sa part ou de son intérêt en equity;
- b) à un locataire ou à l'un quelconque d'une pluralité de locataires de céder ou de sous-louer une partie du bien ou d'accomplir certains actes relativement à une partie seulement du bien;

la permission n'opère pas extinction du droit d'entrée en cas de violation de l'engagement ou de la condition par les copreneurs des autres parts ou intérêts dans le bien-fonds ou par les locataires du reste du bien-fonds, selon le cas, en ce qui concerne ces parts, ces intérêts ou ces autres parties du bien-fonds. Le droit d'entrée demeure plutôt en vigueur en ce qui concerne les parts, les intérêts ou la partie du bien-fonds qui ne font pas l'objet de la permission.

Part indivise en common law

(4) Le paragraphe (3) ne permet pas d'accorder la permission de créer une part indivise dans un domaine fondé sur la common law après le 19 janvier 1949.

ALIÉNATIONS ET SOUS-LOCATIONS

Clauses tacites

11. (1) Dans tout bail contenant un engagement, une condition ou une convention interdisant de céder le bien-fonds loué, de le sous-louer, de s'en dessaisir ou d'en disposer sans permission ou consentement, cet engagement, cette condition ou cette convention, sauf stipulation expresse contraire, est réputé subordonné :

- a) à une clause prévoyant que cette permission ou ce consentement ne peuvent être refusés que pour motif valable;
- b) à une clause prévoyant qu'aucune prime ou sanction semblable n'est exigible relativement à cette permission ou à ce consentement, autre que les frais afférents raisonnables, tels les frais de justice.

Ordonnance de la Cour de justice du Nunavut

(2) Lorsque le locateur refuse ou néglige de donner sa permission ou son consentement en vue d'une cession ou d'une sous-location, un juge peut, à la demande du locataire, du cessionnaire ou du sous-locataire, rendre une ordonnance déterminant si cette permission ou ce consentement est refusé sans motifs valables et, si tel est le cas, autorisant la cession ou la sous-location. L'ordonnance vaut permission ou consentement du locateur au sens des engagements, conditions et conventions le prévoyant, et la cession ou la sous-location qui s'ensuit n'en constitue pas une violation.

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

AVIS DE POURSUITE

Transmission de l'avis au locataire

12. Le locataire à qui est délivré un acte de procédure judiciaire tendant au recouvrement des lieux qui lui sont loués ou qu'il détient, ou qui vient à avoir connaissance d'un tel acte, en avise immédiatement le locateur lui-même ou son mandataire. S'il omet de le faire, il répond de tous les dommages que le locataire subit du fait de son omission.

Notification par le propriétaire

13. Quiconque réclame un droit, un titre ou un intérêt sur des lieux loués doit être constitué partie à toute action intentée par le propriétaire visant la reprise de possession ou la déchéance sous le régime du bail, si, selon le cas :

- a) le propriétaire sait que cette personne réclame ce droit ou cet intérêt;

- b) l'acte sur lequel se fonde la réclamation est enregistré au bureau des titres de biens-fonds de la circonscription d'enregistrement où les lieux sont situés.

L.R.T.N.-O. 1988, ch. 8 (Suppl.), art. 202.

Effet de la renonciation

14. Lorsqu'il est prouvé qu'un bailleur ou ses ayants cause ont effectivement renoncé au bénéfice d'un engagement ou d'une condition en une occasion précise, cette renonciation, sauf intention contraire, n'est pas réputée s'appliquer à toute autre occasion ou à toute autre violation d'un engagement ou d'une condition, ni valoir renonciation générale au bénéfice de cet engagement ou de cette condition.

ENGAGEMENTS TACITES

Engagement de payer les impôts et de réparer

15. Sauf indication d'une intention contraire dans le bail, le preneur s'engage tacitement :

- a) à payer le loyer prévu aux dates mentionnées dans le bail, ainsi que tous les impôts et taxes payables relativement au bien-fonds pendant la durée du bail;
- b) à garder le bien-fonds en bon état, sauf pour les dommages accidentels et les dommages aux bâtiments causés par le feu, l'orage, la tempête ou par d'autres sinistres et sauf l'usure normale, et à remettre le bien-fonds dans cet état à la fin du bail.

AVIS DE RÉSILIATION

Préavis

16. (1) Sous réserve de toute convention expresse, les préavis suivants sont réputés suffisants comme avis de congé :

- a) dans le cas d'une location à la semaine, une semaine avant la fin de la semaine où le congé prend effet;
- b) dans le cas d'une location au mois, un mois avant la fin du mois où le congé prend effet;
- c) dans le cas d'une location à l'année, trois mois avant l'anniversaire de la fin de la première année du bail, si la location était dès l'origine à l'année, ou, sinon, de la fin du bail original.

Location après un terme déterminé

(2) Le locataire qui, à l'expiration du bail, verbal ou écrit, demeure en possession avec le consentement exprès ou tacite du locateur est réputé lié par le bail dans la mesure où ses dispositions sont applicables.

Location après un terme non déterminé

(3) Si la location n'était prévue ni à la semaine, ni au mois, ni à l'année, le bail du locataire après terme est réputé être à l'année.

SAISIE-GAGERIE

Droit de saisie

17. Lorsqu'un loyer est prévu dans un acte de translation quelconque ou dans un testament et qu'aucun droit de saisie-gagerie n'y est prévu expressément, la personne ayant droit à ce loyer jouit du même droit de saisie-gagerie pour son recouvrement que si le loyer avait été prévu dans un bail.

Après terme

18. À l'expiration du bail, la personne qui a le droit, à titre de locateur, de recevoir un loyer devenu ainsi exigible peut effectuer une saisie-gagerie pour le recouvrement de tout loyer échu ou en retard comme si le bail n'avait pas expiré. La saisie peut être effectuée à tout moment durant la période de six mois :

- a) qui suit l'expiration du bail;
- b) pendant laquelle l'intérêt du locateur se poursuit;
- c) pendant laquelle le locataire débiteur du loyer demeure en possession des lieux.

Loyer à vie d'autrui

19. La personne ayant droit à un loyer ou à un bien-fonds à vie d'autrui peut, par voie d'action ou de saisie-gagerie, recouvrer le loyer dû à la date du décès de cette autre personne comme si elle avait continué de vivre.

BIENS SAISSABLES

Objets non sur les lieux

20. Sous réserve de la présente loi, sont insaisissables en recouvrement de loyer les objets qui ne se trouvent pas sur les lieux loués au moment où s'effectue la saisie-gagerie.

Exclusions

21. Le locateur ne peut prendre en recouvrement de loyer par voie de saisie-gagerie les objets suivants :

- a) les lits, la literie et les châlits, ainsi que les voitures d'enfant et les berceaux, d'utilité courante par le débiteur et sa famille;
- b) les vêtements ordinaires et nécessaires du débiteur et de sa famille;
- c) une cuisinière, y compris ses tuyaux et accessoires, un poêle de chauffage et ses tuyaux, deux serviettes, un lavabo, une table de cuisine, une bouilloire, une théière, une casserole, une poêle à frire et, pour chaque membre de la famille : une chaise, une tasse et une soucoupe, une assiette, un couteau, une fourchette et une cuillère;
- d) le combustible, la viande, le poisson, la farine et les légumes nécessaires pour la consommation ordinaire du débiteur et de sa famille pendant 30 jours;

- e) les outils, les instruments aratoires et les articles nécessaires dont le débiteur se sert dans l'exercice de son métier ou de sa profession jusqu'à concurrence d'une valeur de 300 \$;
- f) une hache et une scie.

Animaux

22. Le locateur peut prendre en recouvrement de loyer par voie de saisie-gagerie les chevaux, bovins, ovins, porcins, volailles, oiseaux, cheptels et autres animaux domestiques qui broutent, paissent ou se nourrissent sur une route ou un tracé de route, ou sur une voie qui fait partie ou dépend des lieux loués.

Restriction

23. (1) Seuls peuvent faire l'objet d'une saisie-gagerie en recouvrement de loyer les objets appartenant au locataire.

Exceptions

(2) La restriction prévue au paragraphe (1) ne s'applique pas aux biens suivants :

- a) les objets réclamés par un tiers :
 - (i) au moyen d'un bref d'exécution décerné contre le locataire,
 - (ii) en vertu d'un achat, d'une donation, d'un transfert ou d'une cession de la part du locataire, à titre absolu ou en fiducie, en garantie hypothécaire ou à quelque autre titre,
 - (iii) qui se trouve être le conjoint, la fille, le fils, la belle-fille, le gendre ou un autre parent du locataire et qui habite les lieux en question comme membre de la famille du locataire;
- b) l'intérêt du locataire dans les objets visés par un contrat d'achat ou d'acquisition conditionnelle;
- c) les objets qui ont fait l'objet d'un échange ou d'un emprunt entre le locataire et un tiers afin de faire échec à la demande ou au droit de saisie-gagerie du locateur.

FAILLITE DU LOCATAIRE

Extinction du droit de saisie-gagerie

24. (1) Le droit du locateur à la saisie-gagerie ou à la perception du loyer au moyen d'une saisie-gagerie prend fin dès l'instant où le locataire devient l'objet ou l'instigateur :

- a) d'une cession dans l'intérêt général des créanciers;
- b) d'une ordonnance de mise en liquidation d'une personne morale;
- c) d'une ordonnance de séquestre en faillite ou en cession autorisée.

Dans ces conditions, le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur peut immédiatement prendre possession des biens du locataire.

Rang du locateur

(2) Le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur qui procède à la répartition des biens du locataire verse en priorité au locateur :

- a) une somme ne dépassant pas la valeur des avoirs saisissables par voie de saisie-gagerie et limitée aux arriérés de loyer pour les trois mois précédant la date de la cession ou de l'ordonnance;
- b) les frais de la saisie-gagerie, le cas échéant;
- c) le loyer des trois mois suivant la date de la cession ou de l'ordonnance, et de là, tant et aussi longtemps qu'il reste en possession des lieux.

Toutefois, tout paiement fait par anticipation au locateur est compté dans le calcul de la somme due par le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur durant la période de son occupation.

Pouvoirs du syndic

(3) Malgré toute disposition, stipulation ou convention contenue dans un bail ou dans une convention, et quel que soit leur effet juridique, lorsque le locataire devient l'objet ou l'instigateur :

- a) d'une cession dans l'intérêt général des créanciers;
- b) d'une ordonnance de mise en liquidation d'une personne morale;
- c) d'une ordonnance de séquestre en faillite ou en cession autorisée;

le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur peut :

- d) à tout moment dans les trois mois qui suivent la cession ou l'ordonnance, mais avant d'avoir fait part de son intention de résigner la possession ou de renoncer au bail, donner un avis écrit de son choix de rester en possession des lieux loués pendant la totalité ou une partie du terme non expiré et de tout terme additionnel obtenu par renouvellement, pour les besoins de la fiducie, à condition de respecter le bail ou la convention et le loyer y prévu;
- e) après avoir payé au locateur tous les arriérés de loyer, céder le bail et les droits de renouvellement, s'il y a lieu, à une personne qui répond aux critères suivants :
 - (i) elle s'engage à respecter les conditions et engagements du bail et consent à exploiter sur les lieux loués un commerce ou une entreprise qui, logiquement, n'est pas plus blâmable ni plus dangereux que celui qui y était exploité par le débiteur,
 - (ii) elle est agréée par un juge, à la demande du cessionnaire, du syndic ou du liquidateur, comme idoine à occuper les lieux.

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Résignation de la possession

25. (1) Le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur, tant qu'il n'a pas donné l'avis écrit prévu par le paragraphe 24(3), a le droit de résigner la possession ou de renoncer au bail. Requisites pour les besoins de la fiducie, sa prise de possession et son occupation des lieux loués ne sont pas réputées constituer la preuve de son intention de conserver la possession au regard du présent article.

Sous-bail

(2) Dans les cas suivants :

- a) le cédant ou la personne contre laquelle a été rendue une ordonnance de séquestre dans une faillite ou une ordonnance de liquidation, étant locataire, avait sous-loué les lieux avec la permission ou le consentement écrit du locateur avant la cession ou l'ordonnance;
- b) le cessionnaire, le syndic ou le liquidateur résigne la possession, renonce au bail ou choisit de céder le bail;

le sous-locataire qui en exerce l'option par écrit dans les trois mois de la cession ou de l'ordonnance se trouve dans la même position à l'égard du locateur que s'il était son locataire personnel, tout en restant assujéti aux mêmes responsabilités et obligations, sauf en ce qui concerne le loyer exigible, que celles auxquelles, aux termes du bail, était soumis le cédant, le failli ou l'insolvable à la date de la cession ou de l'ordonnance. Toutefois, le sous-locataire, dans ce cas, s'engage à payer au locateur un loyer non inférieur à celui qu'il devait payer au débiteur, et si ce dernier loyer était supérieur à celui que le débiteur payait au locateur, le sous-locataire s'engage à payer au locataire la somme la plus importante.

Litiges

(3) Tout litige qui met en cause le présent article est réglé par un juge sur procédure sommaire. L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

RECONNAISSANCE DE TENURE**Reconnaissance d'un étranger**

26. (1) La reconnaissance par le locataire d'un étranger qui prétend avoir droit au domaine du locateur est nulle et non avenue, et la possession du locateur n'est réputée modifiée d'aucune façon à la suite d'une telle reconnaissance. Cependant, le présent article n'a pas pour effet d'annuler ou d'atténuer une reconnaissance qui serait faite :

- a) soit en vertu ou à la suite du jugement ou de l'ordonnance d'un juge;
- b) soit au su et avec le consentement du locateur.

Droits du vendeur

(2) Aucune disposition du présent article ne modifie les droits dont un vendeur, un créancier hypothécaire ou un titulaire de charge jouissait au 20 janvier 1949 en vertu d'une loi. L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Concession ou transfert

27. (1) Toute concession ou transfert de loyer, de réversion ou de résidu foncier est valable et porte effet sans nécessité de reconnaissance :

- a) ni par le tenant du bien-fonds loué;
- b) ni par le tenant dont le domaine particulier précède cette réversion ou ce résidu.

Avis de la concession

(2) Le locataire ne doit subir aucun préjudice du fait que le loyer a été payé au concédant ou en violation d'une condition visant le non-paiement du loyer tant que le concessionnaire ne lui a pas donné avis de cette concession.

RENOUVELLEMENTS DE BAIL

Résignation de sous-baux

28. (1) Lorsqu'un bail fait dûment l'objet d'une résignation en vue d'un renouvellement et qu'un nouveau bail est accordé et passé par le locateur principal, le nouveau bail est aussi valable que si tous les sous-baux qui en dépendent avaient également fait l'objet d'une résignation en même temps ou avant, sans nécessité de résignations.

Droits des parties

(2) La personne à qui un domaine viager ou un terme déterminé est dévolu en vertu d'un bail renouvelé a droit au même bénéfice des loyers, des engagements et des obligations et aux mêmes recours à leur endroit de la part des sous-locataires que si le bail primitif avait été maintenu et prorogé, les divers sous-baux demeurant en existence comme avant. Le locateur principal jouit, pour sa part, des mêmes recours en saisie-gagerie et en prise de possession prévus dans les sous-baux pour recouvrer les loyers et faire respecter les obligations du nouveau bail, dans la mesure où ils ne sont pas supérieurs aux loyers et aux obligations stipulés dans le bail dont ces sous-baux relèvent, que ceux dont il aurait joui si l'ancien bail avait été prorogé ou si les divers sous-baux avaient été renouvelés sous le régime du nouveau bail principal.

Renouvellement par ordre de la Cour de justice du Nunavut

29. (1) Lorsqu'une personne, en application d'un engagement écrit ou d'une convention écrite, pourrait être contrainte de renouveler un bail si elle se trouvait au Nunavut et qu'elle était amenée en justice, mais qu'elle ne s'y trouve pas et ne peut être amenée en justice, un juge peut, à la demande d'une personne ayant droit au renouvellement, qu'elle soit ou non frappée d'une incapacité, ordonner à une personne qui, selon lui, convient d'accepter la résignation du bail existant et de passer un nouveau bail au nom de la première personne.

Validité

(2) Le nouveau bail passé par la personne désignée en conformité avec le paragraphe (1) est aussi valable que si la personne au nom de laquelle il a été conclu était vivante, n'était pas frappée d'incapacité et l'avait elle-même passé.

Introduction d'une action

(3) Le juge peut ordonner l'introduction d'une action visant à établir le droit de la personne demandant le renouvellement du bail en vertu du présent article, et l'ordonnance de passation d'un nouveau bail ne peut être rendue que dans le jugement concluant cette action ou après inscription de ce jugement.

Exécution des obligations

(4) Il ne peut y avoir passation d'un nouveau bail en vertu du présent article sans l'acquittement des droits prévus, le cas échéant, et sans l'accomplissement de tous les actes que l'engagement ou la convention imposait au locataire, s'il y a lieu. Le locataire effectue aussi la passation d'un double.

Affectation des fonds

(5) Tout argent reçu ou payé en vue d'un renouvellement de bail par une personne qui se trouve à l'extérieur du Nunavut ou qui ne peut être amenée en justice est versé à quelqu'un, consigné à la Cour de justice du Nunavut ou affecté d'une autre façon selon ce qu'ordonne le juge, après déduction des frais afférents nécessaires.

Frais et dépens

(6) Le juge peut ordonner que les frais et dépens afférents à la demande en justice, aux ordonnances et aux transferts soient acquittés par exploitation du bien-fonds ou par prélèvement sur les loyers concernés, selon les modalités qu'il prescrit.

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

PARTIE II

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE APRÈS TERME

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE APRÈS TERME

Après avis du locateur

30. Le locataire qui, volontairement, continue d'occuper l'ensemble ou une partie du bien-fonds après l'expiration du bail et après revendication par écrit de la possession par le locateur ou le titulaire du résidu ou de la réversion, ou par son mandataire légalement autorisé, paie une pénalité à cette personne ou à ses ayants droit pendant la durée de l'occupation ou de la dépossession. Cette disposition s'applique également à toute personne qui a la possession du bien-fonds du fait du locataire ou par collusion avec lui. Le tarif de la pénalité correspond au double de la valeur annuelle du bien-fonds. Cette pénalité est recouvrable par voie d'action devant un juge, et son recouvrement est sans recours. L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Après avis du locataire

31. Est tenu de payer au locateur le double du loyer ou du prix prévu le locataire qui :

- a) donne avis de son intention de quitter les lieux à une certaine date;
- b) se maintient dans les lieux après cette date.

Ce double tarif, recouvrable notamment par voie de saisie ou de poursuite selon les mêmes conditions qu'avant, s'applique pendant toute la durée de l'occupation après terme. L.Nun. 2011, ch. 11, art. 1.

POURSUITES CONTRE LE LOCATAIRE APRÈS TERME

Définition de « locataire »

32. Sont assimilés à un locataire, aux articles 33 à 40, les preneurs à bail, les occupants et les sous-locataires, ainsi que leurs ayants droit et représentants personnels.

Droit du locateur

33. (1) Lorsqu'un locataire refuse ou néglige illicitement de quitter les lieux à la fin de son bail ou de son droit d'occupation malgré une mise en demeure écrite, que le bail ou le droit en question soit fondé sur un écrit ou non, le locateur peut, par affidavit, demander à un juge de tenir l'audience prévue au présent article et aux articles 34 à 40.

Affidavit

(2) Le locateur :

- a) expose dans l'affidavit les clauses du bail ou du droit d'occupation, s'il a été donné verbalement;
- b) joint à l'affidavit copie de l'instrument créant ou contenant le bail ou le droit d'occupation, s'il y a lieu, ou, étant incapable de joindre copie de l'instrument pour une raison quelconque, explique pourquoi et expose les clauses du bail ou du droit d'occupation;
- c) joint à l'affidavit copie de la mise en demeure;
- d) rapporte le refus du locataire de quitter les lieux et les raisons données, le cas échéant;
- e) ajoute les explications nécessaires quant aux raisons visées à l'alinéa d) pour que la vérité soit faite sur l'affaire.

Audience

(3) Le juge fixe par écrit les date, heure et lieu d'une audience qui sera tenue pour déterminer si le locataire se maintient dans les lieux en violation du droit du locateur et s'il est vrai qu'il refuse de quitter les lieux.

Signification au locataire

(4) Copie de la convocation du juge, de l'affidavit ainsi que des autres documents qui seront utilisés à l'audience, mis à part l'instrument constitutif du bail ou du droit d'occupation, est signifiée au locataire ou laissée à sa résidence au moins trois jours avant la date fixée. Si le lieu de l'audience se trouve à plus de 30 km de sa résidence, sera ajoutée à ce délai de signification une journée pour chaque tranche additionnelle de 30 km, complète ou partielle. L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Remise à plus tard

34. Le juge peut, au moment de l'introduction de la demande visée à l'article 33 ou durant l'instance, ordonner que l'audience soit remise à plus tard par commodité pour les parties, pour réduire les frais de justice ou pour d'autres considérations, aux conditions qu'il estime justes. L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Procédure générale

35. Sous réserve de la présente partie, la *Loi sur l'organisation judiciaire* s'applique aux instances visées par la présente partie.

Intitulé de l'instance

36. Les instances engagées sous le régime de la présente partie sont intitulées de la façon suivante :

Dans l'affaire de, locateur,
contre, locataire.

Défaut de comparution

37. (1) Si le locataire omet de comparaître en conformité avec la convocation, le juge peut, s'il lui semble que le locataire se maintient dans les lieux en violation du droit du locateur, ordonner que soit décerné un bref réglementaire de mise en possession enjoignant au shérif de remettre immédiatement la possession au locateur.

Procédure sommaire

(2) Si le locataire comparaît, le juge, par voie de procédure sommaire, entend les parties et leurs témoins, étudie l'affaire et recueille toute preuve orale ou par affidavit, puis, s'il lui semble que le locataire se maintient dans les lieux en violation du droit du locateur, il peut ordonner que soit décerné un bref réglementaire de mise en possession.

Dépens

(3) Dans toute instance engagée en vertu de l'article 33, le juge peut statuer comme suit sur les dépens :

- a) suivre le tarif fixé en application de la *Loi sur l'organisation judiciaire*;
- b) ordonner le paiement d'une somme globale.

Conséquence de l'ordonnance

(4) L'ordonnance prescrivant le paiement des dépens peut être déposée au greffe et devient dès lors un jugement du juge.

Recours impropre

(5) Aucune ordonnance n'est rendue en application du paragraphe (4), si le juge est d'avis que compte tenu des circonstances, le droit à la possession ne devrait pas être tranché au moyen de la procédure que prévoit la présente partie. Dans ce cas, le locateur continue de disposer de tous ses autres recours contre son locataire.

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Irrégularités

38. Le juge a le même pouvoir de corriger ou d'ignorer les irrégularités commises dans une instance régie par la présente partie que dans une action ordinaire.

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Décision

39. La décision du juge d'accorder ou de refuser la délivrance d'un bref de mise en possession est définitive. L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Autres recours judiciaires

40. La présente partie n'oblige en rien le locateur à recourir à la procédure que prévoit la présente partie plutôt que d'intenter une action.

PARTIE III

PROCÉDURE SOMMAIRE POUR LOYER IMPAYÉ

RESTITUTION DE LA POSSESSION

Affidavit

41. (1) Le locateur ou son mandataire peut déposer un affidavit au greffe lorsque le locataire :

- a) n'a pas payé son loyer dans les sept jours de la date convenue;
- b) refuse ou néglige illicitement de payer le loyer ou de restituer les lieux loués à la suite d'une mise en demeure.

L'affidavit énonce les clauses du bail ou du droit d'occupation, le montant des arriérés du loyer et la durée de la période en souffrance; il rapporte le refus du locataire et sa réponse à la mise en demeure, le cas échéant; et il affirme que le locataire n'a aucun droit de compensation ni aucune raison de se maintenir dans les lieux. À l'affidavit est jointe copie de la mise en demeure.

Signification de la mise en demeure

(2) La mise en demeure est notifiée par l'un des moyens suivants :

- a) elle est signifiée au locataire ou à un adulte qui se trouve sur les lieux;
- b) si les lieux sont vacants, elle est affichée sur la maison ou ailleurs sur les lieux.

Assignation

(3) Après le dépôt des documents mentionnés au paragraphe (1), le greffier fait lancer une assignation en la forme réglementaire enjoignant au locataire d'exposer, devant un juge, au jour, à l'heure et à l'endroit spécifiés à l'assignation, les raisons pour lesquelles une ordonnance de restitution de la possession au locateur ne devrait pas être rendue.

Signification

(3.1) L'assignation mentionnée au paragraphe (3) est signifiée de la même façon que la mise en demeure et au moins trois jours avant la date de comparution devant le juge.

Audience et ordonnance

(4) À l'audience prévue par l'assignation, le juge s'acquitte des fonctions suivantes :

- a) il entend les témoignages, qui sont produits sous serment, soit verbalement, soit par affidavit, à son gré;
- b) il rend une ordonnance confirmant la possession du locataire ou enjoignant la restitution au locateur, selon les faits.

Forme de l'ordonnance

(5) L'ordonnance de restitution peut être établie en la forme réglementaire.

Expulsion

(6) Lorsque l'ordonnance enjoint au locataire de restituer la possession et qu'il refuse, le shérif ou un de ses représentants, avec l'aide nécessaire, procède immédiatement en vertu de l'ordonnance :

- a) à l'expulsion du locataire et à l'enlèvement de tous les objets qu'il a sur les lieux ou à proximité;
- b) à la perception des arriérés de loyer;
- c) à la remise de la possession des lieux au locateur.

Suspension d'instance

(7) Si le locataire acquitte les arriérés de loyer et tous les frais de justice avant l'exécution de l'ordonnance, l'instance est suspendue et la tenance à bail est maintenue.

Prise de possession

(8) Le shérif ou son représentant peut forcer une porte extérieure pour accéder à l'intérieur du bâtiment dans l'un des cas suivants :

- a) les lieux sont vacants;
- b) le locataire n'est pas en possession des lieux ou refuse d'y admettre le shérif ou son représentant, après avoir été mis en demeure de le faire en présence d'un témoin et qu'un délai suffisant s'est écoulé pour lui permettre de s'exécuter.

Dans les cas prévus à l'alinéa b), le shérif ou son représentant peut aussi forcer une porte intérieure pour expulser le locataire ou l'occupant et remettre la possession des lieux au locateur ou à son mandataire. L.R.T.N.O. 1993, ch. 2, art. 1; L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3); L.Nun. 2011, ch. 11, art. 1.

Dépens

42. (1) Un juge peut ordonner le paiement de dépens selon le tarif fixé en application de la *Loi sur l'organisation judiciaire* ou comme somme globale.

Dépens ajoutés aux frais de saisie

(2) Les dépens que le locataire est condamné à payer au locateur peuvent s'ajouter aux frais de saisie en acquittement de loyer, s'il y a lieu.

Conséquence de l'ordonnance

(3) L'ordonnance prescrivant le paiement des dépens peut être déposée au greffe et devient dès lors un jugement du juge. L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Droit d'appel

43. Il ne peut être interjeté appel de l'ordonnance rendue en vertu de l'alinéa 41(4)b).

RENTRÉE ET DÉCHÉANCE

Définitions

44. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article et aux articles 45 et 46.

« bail » Toute convention écrite ou orale par laquelle une personne, à titre de locateur, confère à une autre personne, à titre de locataire, le droit d'occuper un bien-fonds. Sont inclus dans la présente définition les sous-baux, les conventions de sous-bail et toute mutation consentie sous réserve d'un loyer. (*lease*)

« bail minier » Tout bail, concession ou permis à vocation minière directe ou connexe, visant par exemple la prospection, l'exploitation, l'extraction, la mise en marché, la transformation par la fonte ou par quelque autre moyen, l'enlèvement ou l'aliénation de mines, de minéraux ou de substances gisant sous le sol ou à sa surface. (*mining lease*)

« locataire » Sont assimilés à un locataire les preneurs à bail, les occupants et les sous-locataires, ainsi que leurs ayants droit et représentants personnels. (*tenant*)

« sous-bail » Est assimilée à un sous-bail toute convention de sous-bail qui garantit au sous-preneur le droit d'obtenir le sous-bail. (*sublease*)

« sous-locataire » Sont assimilées à un sous-locataire les personnes qui tiennent leur titre d'un sous-bail. (*subtenant*)

Champ d'application

(2) Malgré toute stipulation contraire, l'article 45 s'applique à tout bail, qu'il ait été conclu avant ou après le 20 janvier 1949.

Exclusions

(3) L'article 45 ne s'applique pas aux engagements et conditions suivants :

- a) un engagement ou une condition interdisant la cession, la sous-location, l'abandon de possession ou l'aliénation du bien-fonds loué;
- b) dans le cas d'un bail minier, un engagement ou une condition donnant au locateur accès, par exemple, aux livres, aux comptes, aux archives ou aux appareils de pesage, ou l'autorisant à les

- examiner, à pénétrer dans la mine ou à inspecter les ouvrages y afférents;
- c) une condition de déchéance en cas de faillite du locataire ou d'une saisie de l'intérêt du preneur en exécution forcée, si elle est contenue dans un des documents suivants :
- (i) un bail de terres agricoles ou de pâturages,
 - (ii) un bail minier,
 - (iii) un bail d'une maison louée comme maison d'habitation avec l'usage des meubles, des bibliothèques, des œuvres d'art et d'autres objets qui ne sont pas des accessoires fixes,
 - (iv) un bail foncier où les qualités personnelles du locataire jouent un rôle important par rapport à la préservation de la valeur ou du caractère du bien-fonds, ou en raison du voisinage du locateur ou d'un de ses ayants cause.

Droit de rentrée ou de déchéance

45. (1) Aucun droit de rentrée ou de déchéance prévu dans un bail pour violation d'un engagement ou d'une condition concernant autre chose que le défaut de payer le loyer ne peut être exercé lorsque la violation peut faire l'objet d'un recours ou d'une compensation monétaire, à moins que les conditions suivantes soient remplies :

- a) le locateur signifie au locataire un avis précisant la nature de la violation et requérant réparation ou compensation monétaire;
- b) le locataire omet, dans un délai raisonnable, d'y remédier ou de compenser le locateur d'une façon que ce dernier juge suffisante.

Signification de l'avis

(2) L'avis peut être signifié au locataire en le laissant, à sa résidence, à un adulte responsable des lieux à ce moment-là ou, si les lieux sont vacants, en l'y affichant bien en vue, dans l'une des circonstances suivantes :

- a) une recherche normale ne permet pas de trouver le locataire;
- b) le locataire évite la signification.

Demande de redressement

(3) Lorsque le locateur engage une instance notamment sous forme d'action en vue de faire valoir son droit de rentrée ou de déchéance, que ce soit pour non-paiement de loyer ou pour une autre raison, le locataire peut, dans cette action ou, à défaut, dans une action qu'il intente lui-même, solliciter des mesures de redressement d'un juge.

Redressement

(4) Sur demande présentée en vertu du paragraphe (3), le juge peut accorder les mesures de redressement qui conviennent selon lui eu égard aux formalités suivies et à la conduite tenue par les parties en application du paragraphe (1) et aux autres circonstances, et suivant les conditions qui lui paraissent justes et équitables concernant notamment l'acquittement du loyer, des frais et dépens, des dommages-intérêts, de la compensation ou de la pénalité. Le juge peut aussi accorder, parmi ces mesures, une injonction visant à prévenir d'autres violations semblables.

Nature tacite ou expresse de la cause

(5) Le présent article s'applique, que la clause ou la stipulation constitutive du droit de rentrée ou de déchéance soit tacite ou expresse.

Nature juridique du bail

(6) Pour l'application du présent article, tout bail qui n'est valide qu'aussi longtemps que le locataire s'abstient de violer un engagement constitue un bail d'une durée plus longue, mais résoluble lors d'une telle violation par l'exercice d'un droit de rentrée.

Consignation à la Cour

(7) Lorsqu'est intentée une action pour faire valoir un droit de rentrée ou de déchéance pour non-paiement de loyer et que le locataire, avant le jugement, consigne à la Cour de justice du Nunavut tous les arriérés de loyer et les frais de l'action, la cause d'action prend fin.

Conséquences du redressement

(8) Lorsque des mesures de redressement sont accordées en application du présent article, le locataire détient les lieux et en jouit en conformité avec le bail, sans qu'un nouveau bail n'entre en existence.

Engagement d'assurer les lieux

(9) Lorsque le droit de rentrée ou de déchéance est revendiqué à la suite de la violation d'un engagement ou d'une condition d'assurer les lieux et qu'aucune police d'assurance n'est en vigueur en conformité avec l'engagement ou la condition au moment de la demande de mesures de redressement, ces mesures ne peuvent être accordées qu'à la condition, outre les autres conditions, que les lieux soient assurés.

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

Demande du sous-locataire

46. Lorsque le locateur engage une action ou une instance quelconque pour faire valoir un droit de rentrée ou de déchéance en vertu d'un engagement, d'une clause ou d'une stipulation du bail, ou pour cause de non-paiement de loyer, un juge peut, à la demande d'une personne revendiquant, à titre de sous-locataire, un domaine ou un intérêt sur tout ou partie du bien loué, rendre une ordonnance attribuant à cette personne la totalité ou une partie du bien loué pour la durée complète du bail ou pour une durée inférieure. La demande peut être formulée à l'intérieur de l'action du locateur, le cas échéant, ou dans une action ou une requête sommaire distincte. L'attribution par le juge peut être assortie, selon les circonstances particulières, de conditions relatives, par exemple, à la passation d'actes ou au paiement du loyer, des frais et dépens, des dommages-intérêts, d'une compensation ou d'une garantie. Le sous-locataire ne peut toutefois obtenir un bail d'une durée supérieure à celle de son sous-bail primitif.

L.Nun. 2010, ch. 4, art. 9(3).

PARTIE IV

RÈGLEMENTS

Règlements

47. Sur recommandation du ministre, le commissaire peut, par règlement, prescrire les formulaires prévus par la présente loi.