

Article

« Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIII^e et XIX^e siècles »

Daniel Massicotte

Les Cahiers de droit, vol. 37, n° 4, 1996, p. 1053-1107.

Pour citer cet article, utiliser l'information suivante :

URI: <http://id.erudit.org/iderudit/043419ar>

DOI: 10.7202/043419ar

Note : les règles d'écriture des références bibliographiques peuvent varier selon les différents domaines du savoir.

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter à l'URI <https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche. Érudit offre des services d'édition numérique de documents scientifiques depuis 1998.

Pour communiquer avec les responsables d'Érudit : info@erudit.org

Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIII^e et XIX^e siècles*

Daniel MASSICOTTE**

Jusqu'à maintenant, les historiens ont insisté sur l'importance de la Coutume de Paris comme fondement juridique du Canada préindustriel. Ayant concentré leurs efforts sur le droit régissant la tenure des terres, les régimes matrimoniaux et les successions, qui relèvent principalement de la Coutume de Paris, les historiens, mais aussi les juristes, ont manifesté peu d'intérêt pour le droit des contrats, et pour le droit romain qui le régit. Par l'analyse de contrats de location immobilière et des droits et devoirs des propriétaires et des locataires reconnus par les traités de droit et retracés dans les clauses contractuelles, l'auteur veut montrer l'importance de réhabiliter le droit romain pour mieux comprendre les fondements du droit au Canada. L'auteur s'appuie sur les commentateurs de la Coutume de Paris et du droit romain ainsi que sur les clauses contenues dans les actes de location passés devant notaire au XVIII^e et dans le premier quart du XIX^e siècle.

* Le texte qui suit présente quelques résultats de la recherche doctorale de l'auteur intitulée *Montréal et son marché immobilier locatif de 1731 à 1831 : Stratification sociale, ségrégation spatiale et transition vers le capitalisme*, thèse de doctorat, Montréal, Département d'histoire, Université de Montréal, 1994, 565 p. L'auteur désire exprimer sa gratitude aux professeurs John A. Dickinson et Pierre Tousignant, du Département d'histoire de l'Université de Montréal, qui en ont respectivement assuré la direction et la codirection. Il tient également à remercier le professeur André Morel, de la Faculté de droit de l'Université de Montréal, qui a accepté de lire et de commenter la partie de la thèse traitant de questions juridiques. L'auteur adresse aussi ses remerciements aux évaluateurs externes de la revue pour leurs commentaires judicieux et constructifs. Cette recherche a été rendue possible grâce au programme de bourses doctorales de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

** Historien, Cégep de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Until now, historians have emphasized the importance of the Coutume de Paris as the foundation for law in preindustrial Canada. Based on an analysis of realty rental contracts and owners' and tenants' rights and obligations as observed in contractual clauses, the author seeks to rehabilitate Roman Law as a means for a better understanding of the underpinnings of law in Canada, as well as on clauses contained in rental leases notarized in the XVIIIth and first quarter of the XIXth centuries.

	<i>Pages</i>
1. Le contrat de louage ou « bail à loyer et prix d'argent »	1057
1.1 La nature et la durée du contrat de location	1057
1.2 Les parties, les procureurs, les témoins et les interprètes.....	1058
1.3 Les honoraires et le partage des frais	1063
2. La résiliation du bail	1064
2.1 Le respect du bail jusqu'à l'expiration	1064
2.2 Les cas d'expulsion du locataire	1065
2.3 La reprise de possession du propriétaire.....	1066
2.4 Les clauses neutralisant l'expulsion du locataire.....	1068
2.5 Les cas de résiliation du bail	1071
2.6 Les indemnités pour départ imprévu ou expulsion non justifiée.....	1074
2.7 La reconduction du bail	1077
3. Les droits et devoirs des preneurs ou locataires	1078
3.1 Les obligations du locataire.....	1078
3.1.1 Le paiement du loyer	1078
3.1.2 Les modes de paiement	1081
3.1.3 Les autres obligations	1086
3.1.4 Les indemnités prévues en cas de faute	1090
3.2 La sous-location.....	1091
3.2.1 Le droit du locataire de sous-louer	1092
3.2.2 Les clauses limitatives du droit de sous-location	1093
3.2.3 La sous-location : un usage au service des propriétaires et des locataires	1095
4. Les droits et devoirs des bailleurs et propriétaires	1096
4.1 Les devoirs du bailleur.....	1096
4.1.1 Agir de « bonne foi ».....	1096
4.1.2 Garantir la jouissance du logis	1097
4.1.3 Effectuer les grosses réparations	1098
4.1.4 Favoriser le locataire en cas de litige	1099

4.2 Les droits du bailleur	1100
4.2.1 Le droit de « gagerie » sur les meubles et l'hypothèque générale sur les immeubles du locataire	1100
4.2.2 Le droit de premier créancier.....	1101
4.2.3 Les meubles des sous-locataires et des tiers	1102
5. L'évolution de la législation coloniale.....	1103
5.1 La judiciarisation des relations entre propriétaires et locataires	1103
Conclusion	1104

La Coutume de Paris¹, un droit coutumier se rattachant à la tradition germanique, est reconnue depuis longtemps comme étant une assise juridique du Canada préindustriel. Codifiée au *xvi^e* siècle sur les pratiques et habitudes des communautés, elle est introduite en Nouvelle-France à partir de 1640 par la Compagnie des Cent-Associés.

Dans un article devenu une référence, l'historien Yves F. Zoltvany affirme que la Coutume de Paris est « le seul code légal permis dans la colonie en vertu de l'édit de 1664 établissant la Compagnie des Indes occidentales ». Présentant le texte normatif de la Coutume de Paris, son propos laisse croire en une application rigide des articles codés de ce droit coutumier². Pourtant, comme nous allons le constater, notre enquête révèle que les praticiens du droit au Canada ont aussi appliqué l'autre volet fondant le droit de la France d'Ancien Régime, soit le droit romain d'origine latine.

Ces « lois civiles françaises » restent en vigueur jusqu'en 1866, année de l'adoption du *Code civil du Bas Canada*. Bien qu'elles aient été suspendues officiellement en 1764 à la suite de la Conquête anglaise et réhabilitées en 1774 par l'*Acte de Québec*, leur usage a été toléré au cours de ces dix années, de sorte qu'il y a continuité dans la pratique.

Ainsi, du *xvii^e* au *xix^e* siècle au Canada français, deux sources de droit règlent les questions juridiques relatives à la location immobilière. La première en importance est le droit romain qui contient la très grande majorité des prescriptions légales concernant « le louage des choses » ; il s'agit de la référence essentielle pour comprendre les aspects juridiques de la location. À travers les contrats de location, certains points de droit sont attribués à la

1. Ou Coutume de la Prévôté et Vicomté de Paris.

2. Y.F. ZOLTANY, « Esquisse de la Coutume de Paris », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 25, n^o 3 (décembre 1971), pp. 365-384.

Coutume de Paris par les notaires canadiens, ce que l'étude des commentateurs rectifie en faveur du droit romain. En fait, comme nous le verrons dans le texte, la Coutume de Paris ne contient que quatre articles concernant la location : soit les articles 161, 162, 171 et 227. Nous y reviendrons en temps opportun.

Dans le présent texte, nous viserons cinq objectifs. Premièrement, nous chercherons à mieux comprendre les fondements historiques au Canada de l'acte de location et du document légal auquel il donne lieu. Deuxièmement, notre analyse s'efforcera de concilier les principes et la pratique juridique, soit de faire le pont entre les textes et les commentaires légaux et coutumiers, et l'adaptation de ceux-ci par les notaires dans les baux de location. Troisièmement, nous espérons arriver à mettre en évidence les principales raisons qui motivent les parties, propriétaires et locataires, à conclure une entente écrite. Quatrièmement, nous viserons à rectifier une tendance persistante dans l'historiographie canadienne, depuis l'article de Zoltvany, à présenter la Coutume de Paris comme la seule référence juridique du Canada français préindustriel. Enfin, nous remettrons en question la perception de son application rigide dans la pratique juridique.

Dans notre article, nous examinerons d'abord le contrat de location lui-même, soit sa nature, sa durée, les parties aptes à conclure une entente et les nombreux cas amenant la résiliation ou la reconduction du bail. Puis nous nous pencherons plus précisément sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires. Du côté du locataire, nous verrons le paiement du loyer, les autres obligations et les indemnités prévues en cas de faute, de même que son droit à la sous-location. Du côté du propriétaire, nous aborderons la question de l'éthique et l'obligation de garantir la jouissance du logis et d'effectuer les grosses réparations. Enfin, les droits de « gagerie » et de premier créancier du propriétaire feront aussi l'objet d'une analyse. Enfin, nous nous intéresserons à l'évolution des lois coloniales régissant les rapports entre propriétaires et locataires jusqu'au premier tiers du XIX^e siècle.

La présente enquête provient du dépouillement complet de 2 154 baux de location passés devant les notaires du District judiciaire de Montréal au cours de neuf périodes (soit 1731-1741, 1761-1762, 1780-1781, 1800, 1805, 1810, 1813, 1818-1819 et 1824-1825), archives qui sont maintenant conservées aux Archives nationales du Québec à Montréal (ANQM). Le choix de chacune des sous-périodes s'est effectué en fonction de divers critères visant, au départ, à effectuer une étude socio-économique, soit d'établir les principales étapes dans l'évolution du marché du logement immobilier locatif de 1731 à 1831. Ici, nous écarterons cette partie de l'enquête pour nous concentrer uniquement sur l'aspect juridique.

Les baux de location fournissent pour chaque cas de location, premièrement, l'identification des parties, c'est-à-dire les noms, prénoms, souvent le patronyme, généralement le titre, la profession et la résidence du propriétaire et du locataire (évidemment les données nominatives nous renseignent aussi sur le sexe et l'ethnie des individus); deuxièmement, les renseignements d'ordre foncier et immobilier, c'est-à-dire la rue et le quartier où se situe l'emplacement (généralement le nom des propriétaires attendants), parfois les matériaux de construction de l'immeuble, l'énumération et la fonction de chacune des pièces, une description parfois détaillée de l'état de la maison (soit la condition des accessoires et parties mobiles ainsi que les réparations à effectuer, s'il y a lieu), puis une énumération des circonstances et dépendances; troisièmement, les détails de la location, c'est-à-dire la date de passation chez le notaire, la date d'entrée au logis, le loyer annuel, les droits et devoirs du bailleur et du preneur et les clauses extraordinaires.

Nous ne nous intéresserons dans le cas présent qu'aux données apparaissant en troisième lieu. Et l'analyse ne portera que sur les clauses des contrats déjà prévus par le droit romain et la Coutume de Paris et passera sous silence l'ensemble des clauses extraordinaires qu'il aurait été trop fastidieux d'aborder ici. Devant le nombre considérable de renseignements de nature juridique concernant les rapports entre propriétaires et locataires contenus dans les baux de location, nous avons donc voulu en faire une étude particulière que nous livrons dans les pages qui suivent.

1. Le contrat de louage ou « bail à loyer et prix d'argent »

Avant de commencer véritablement l'analyse, il serait opportun de répondre à certaines questions de base pour mieux saisir la nature du contrat de location. Qu'est-ce qu'un bail à loyer? Quelles personnes juridiques y figurent? Combien coûte ce document? Laquelle des parties en paie les frais au notaire?

1.1 La nature et la durée du contrat de location

Des exemples retrouvés à la fin de la période couverte par notre étude montrent que, lorsqu'il veut louer une maison ou une partie de maison, le bailleur s'arrange pour le publiciser de différentes façons. Puisque le bouche à oreille est souvent efficace, il commence par en parler dans son entourage. Puis, il pose des affiches aux portes et aux fenêtres du logis offert en location, de préférence avec l'accord du locataire sortant³. S'il s'agit d'une maison luxueuse ou située dans un secteur convoité, le bailleur peut être

3. ANQM, N.-B. Doucet, 1825-02-22; P. Lukin fils, 1825-08-08.

tenté de placer une annonce dans un des journaux de la ville. Après s'être entendu avec le précédent locataire sur les heures de visite, il reçoit les gens intéressés. Quand tel individu fait son affaire et accepte la location par une entente verbale ou un bail écrit, les deux personnes entrent dans un rapport juridique les liant réciproquement l'une à l'autre.

Le bail à loyer est un contrat de location par lequel un locateur ou bailleur transporte la jouissance d'un immeuble ou d'un bien à un locataire — aussi appelé preneur ou conducteur — moyennant un loyer, cela sans en aliéner la propriété directe ou utile⁴. Le bail peut être écrit ou verbal. Pour être considéré comme « bail à loyer », le temps de location prévu doit être court ou moyen. Si la location atteint une période de dix ans et plus, nous avons affaire à un contrat locatif à long terme, soit un bail emphytéotique. Mais c'est la location de moins de dix ans, celle à court terme, qui nous intéresse plus particulièrement ici. D'ailleurs, pour chacune des sous-périodes étudiées, c'est le bail d'un an qui est la règle (graphique 1). Mais nous rencontrons quelques rares baux qui atteignent jusqu'à douze ans.

1.2 Les parties, les procureurs, les témoins et les interprètes

S'ils désirent authentifier leur entente, le bailleur et le preneur se présentent généralement en personne chez le notaire pour conclure le contrat de location. Comme pour tous les autres types de contrat, les parties contractantes au bail doivent en avoir la capacité juridique. « Le contrat de louage, de même que tous les autres contrats, ne peut intervenir qu'entre les personnes qui sont capables de contracter », écrit Robert Joseph Pothier⁵. Sous le régime légal de l'époque, l'âge et le statut matrimonial déterminent

4. Voir C.-J. DE FERRIÈRE, *La science parfaite des notaires ou le parfait notaire contenant les ordonnances, arrêts & réglemens rendus touchant la fonction des notaires, tant royaux qu'apostoliques, avec les stiles, formules & instructions pour dresser toutes sortes d'actes, suivant l'usage des provinces de droit écrit, & de celles du pays coutumier, tant en matière civile que bénéficiale*, nouvelle édition, t. 1, Paris, Babuty, 1771, p. 602.

5. R.J. POTHIER, J.-J. BUGNET, *Œuvres de Pothier annotées et mises en corrélation avec le code civil et la législation actuelle*, Jean-Joseph Bugnet, éditeur, 2^e éd., t. 4, « Traité du contrat de louage », Paris, Cosse et Marchal, 1861, p. 19. Dans cette édition, l'apport de Bugnet consiste à utiliser les notes de bas de page pour inscrire ses annotations et pour transcrire les articles du *Code civil* français de 1804 correspondant aux éléments de droit mentionnés par Pothier. Tout le corps de l'ouvrage lui-même, traduit en français moderne, s'avère rigoureusement identique à l'édition posthume de 1778 quant à la codification et au libellé des articles. La disponibilité de la version de 1861 rendait son utilisation plus commode ; pour cette raison, nous l'avons préférée. Aux fins de comparaison, le lecteur pourra consulter R.J. POTHIER, *Traité du contrat de louage, selon les règles tant du for de la conscience, que du for extérieur ; par l'auteur du traité des obligations*, nouvelle édition, Paris, Frères Debure, 1778.

la reconnaissance légale. À l'époque de la Nouvelle-France, les hommes âgés de 25 ans et plus peuvent signer des actes légaux sans problème. Sous le Régime anglais, les choses se compliquent puisque le critère de l'âge change à quelques occasions. Fixé à 21 ans à la suite de la Proclamation royale, l'âge de la majorité est ramené à 25 ans en 1774, par l'*Acte de Québec*, avant d'être à nouveau fixé à 21 ans par une ordonnance de 1782⁶. Chez les femmes, celles qui sont mariées sont incapables d'agir seules, sans l'autorisation du mari, pour passer des actes juridiques. Les célibataires, les femmes séparées de biens et les veuves non remariées, quant à elles, jouissent pleinement de leurs droits⁷. Les personnes mineures, elles, doivent être reconnues comme « émancipées ». « Le mineur émancipé peut affermer, c'est acte de régie & d'administration, & l'émancipation le rend capable de ces actes », écrit Bourjon⁸. Selon la coutume, le mariage émancipe le mineur et lui permet de poser des actes d'administration, notamment sur ses biens immobiliers. Mais pour les célibataires, sous le Régime français, des « lettres d'émancipation et d'âge » sont délivrées à l'occasion « au nom du roi », à la suite d'une « assemblée de parents et amis », puis homologuées par un juge. Une pratique semblable pourrait bien exister après la Conquête anglaise. Nous retrouvons, en effet, une lettre d'émancipation rédigée et signée par un groupe de personnes ayant un statut légal, choisi dans l'entourage d'une candidate à l'émancipation⁹.

Des dispositions sont prévues pour les cas de baux faits par ceux qui administrent ou qui jouissent d'une maison sans en être propriétaires. Ceux qui gèrent une succession comme tuteurs d'enfants mineurs ne peuvent passer des baux de plus de neuf ans. Claude de Ferrière suggère même, pour éviter de susciter des doutes sur leur administration, de ne pas accepter de baux de plus de six ans, surtout vers la fin de la tutelle¹⁰. De fait, sur les 44 cas de succession retrouvés dans nos baux, les temps des deux baux les plus longs atteignent six ans et demi et sept ans, et la majorité n'excède pas deux ans. Un mari qui baille une maison de ville appartenant à sa conjointe ne

6. « Ordonnance fixant majorité à 21 ans et donnant droit d'ester en justice », 6 novembre 1764, Murray, *RAPQ*, 1913, 56 ; « Ordonnance fixant majorité à 21 ans », 22 Geo, ch. 5, 16 février 1782, Haldimand, *RAPQ*, 1914-1915, 135-136.

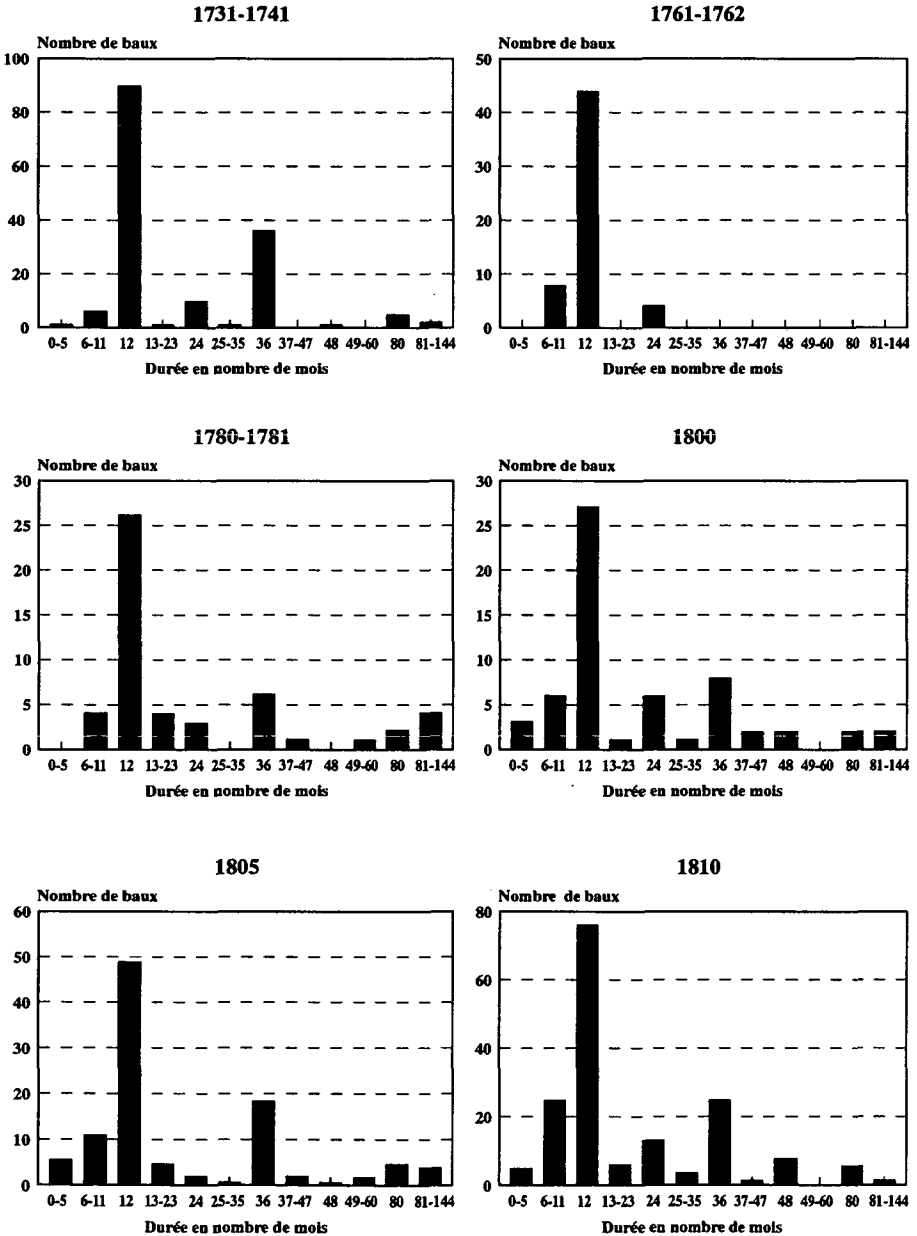
7. F. BOURJON, *Le droit commun de la France, et la Coutume de Paris réduits en principes, tirés des lois, des ordonnances, des arrêts, des jurisconsultes & des auteurs, & mis dans l'ordre d'un commentaire complet & méthodique sur cette coutume : contenant, dans cet ordre, les usages du Châtelet sur les liquidations, les comptes, les partages, les substitutions, les dîmes, & toutes autres matières*, nouvelle édition, t. 2, « Des baux à loyer, et des locations verbales », Paris, Grangé, 1770, p. 36.

8. *Ibid.*

9. ANQM, N.-B. Doucet, 1824-07-16.

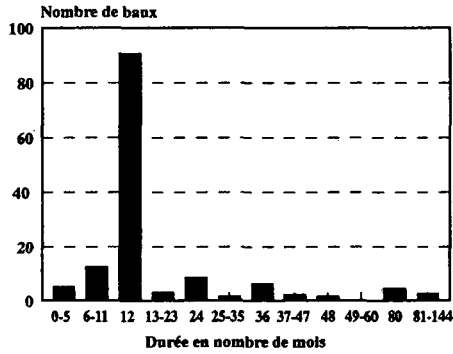
10. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 606.

GRAPHIQUE 1
Nombre de baux, selon la durée en mois,
par sous-période, de 1731 à 1825

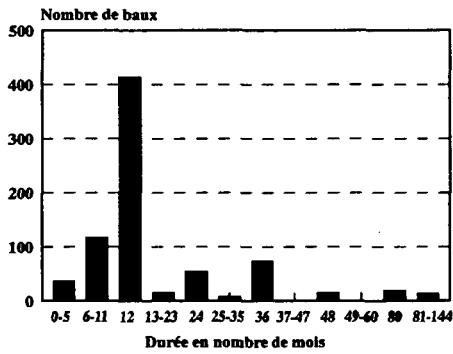


GRAPHIQUE 1 (suite)

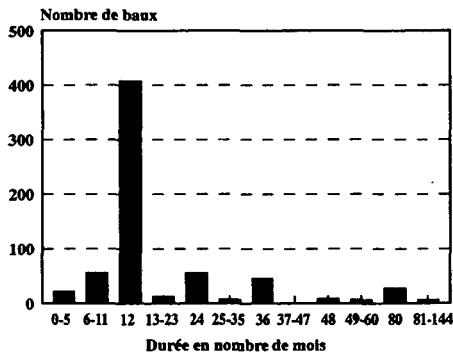
1813



1818-1819



1824-1825



Source : Minutes notariales, Archives nationales du Québec à Montréal.

peut le faire pour une durée excédant six ans selon l'article 227 de la Coutume de Paris¹¹. Si la durée dépasse ce temps, la femme n'est obligée de respecter le bail après la mort de son mari que pour une période de six ans.

Deux locataires acceptant conjointement un bail doivent généralement partager les responsabilités attachées à celui-ci. Les colocataires, alors, « promettent et s'obligent solidairement et conjointement l'un pour l'autre un deux seul pour le tout renonçant aux bénéfices de Droit ». Si on rencontre à l'occasion mari et femme¹², c'est moins souvent le cas d'un parent et son enfant¹³. Les cas de cohabitation où les responsabilités sont partagées concernent le plus souvent les gens de même profession¹⁴. On rencontre, occasionnellement, des colocataires qui n'ont de prime abord aucun lien familial ou professionnel, par exemple un médecin et un voyageur, un écuier et un charpentier¹⁵.

Le bailleur et le preneur ont la possibilité d'être représentés par un procureur, quoique ce soit plus souvent le cas du bailleur. Si plusieurs baux comportent en annexe une lettre de procuration, il reste toujours difficile de saisir la marge de manœuvre du procureur. Heureusement, certaines lettres de procuration contiennent des directives plus précises que d'autres. C'est le cas d'une lettre adressée au marchand William Peddie par William Shepard, marchand de Québec et propriétaire d'une maison à Montréal :

Quebec 6 March 1813, Dear Sir, I have yours of the 4th, and observe what you mention Respect the small shop, £50 is a very good Price and will take it, but not knowing who Frichette is : I think Security will be requisite ; however if he refuse make the best Bargain you can with Desautel his Father I suppose will be responsible¹⁶.

Comme pour tout acte notarié, deux témoins sont présents au moment de la signature des baux. Mais, après la Conquête, le recours à un interprète est fréquent. Les locataires anglophones requièrent à l'occasion les services d'un interprète pour comprendre les détails relatifs à la location. Certains interprètes paraissent alors particulièrement sollicités. C'est le cas de Philippe Dejean qui, en septembre 1761, interprète les termes d'un contrat au négociant Joseph Howard puis, en avril 1762, à William Abbott et, en juillet 1762, à William Garrett¹⁷. Dans la suite du XVIII^e siècle, on semble

11. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, pp. 606-607 ; F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 37.

12. ANQM, P. Panet, 1761-02-02 ; C. Prévost, 1813-04-06.

13. ANQM, P. Lukin père, 1810-08-29.

14. ANQM, P. Mezières, 1761-06-11, 1761-03-25 ; J.-M. Mondelet fils, 1805-04-01 ; L. Chaboillez, 1810-08-31, 1810-09-05, 1810-10-10, 1810-10-27, 1813-02-20 ; T. Barron, 1813-03-15 ; C. Prévost, 1810-05-07.

15. ANQM, J. Desautels, 1819-04-19.

16. ANQM, H. Griffin, 1813-03-11.

17. ANQM, P. Panet, 1761-09-30, 1762-04-16 ; P. Mezières, 1762-07-18.

moins recourir au service des interprètes, car un certain nombre d'anglophones comprennent suffisamment le français pour se dispenser des services des interprètes et les notaires francophones rédigent de plus en plus de baux en anglais lorsque se présente un client anglophone, ce qui évite de faire appel à un interprète¹⁸. Même la vague d'immigration du début du XIX^e siècle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre d'interprètes.

1.3 Les honoraires et le partage des frais

Peu de baux font mention des honoraires exigés par les notaires pour la rédaction des contrats de location. Les seuls taux dont nous disposons concernent la fin de la période à l'étude. En 1818, le notaire Jean-Marie Cadieux demande généralement des frais de dix sols selon l'ancien cours¹⁹, quoique dans un cas ses honoraires atteignent neuf livres françaises²⁰. Quant au notaire Peter Lukin fils, ses émoluments en 1825 sont de six livres²¹.

Il est difficile de savoir laquelle des parties paie les frais de notaire. À partir de 1805, plusieurs baux indiquent que le locataire s'engage envers le bailleur à lui fournir « à ses frais » une copie du bail, habituellement dans un délai de quinze jours²². Dans un cas, le locataire doit « rembourser au bailleur la somme de neuf livres ancien cours pour le coût des présentes »²³. Nous ne rencontrons aucune mention où le bailleur s'engage à payer les frais de notaire. Quand il n'y a pas de dispositions, est-ce au bailleur ou au locataire à payer ? Bien qu'il semble que ce soit généralement le locataire, nous aurions besoin d'informations supplémentaires pour le confirmer.

18. ANQM, S. Sanguinet, 1781-05-07 ; F. Simonnet, 1800-05-07 ; C. Prévost, 1810-01-10 ; J.M. Cadieux, 1813-04-12.

19. ANQM, J.-M. Cadieux, 1818-03-04, 1818-03-05, 1818-03-09.

20. ANQM, J.-M. Cadieux, 1819-04-27.

21. ANQM, P. Lukin fils, 1825-04-12, 1825-04-13, 1825-04-15.

22. ANQM, T. Barron, 1805-12-17, 1810-01-13 ; L. Guy, 1810-02-07, 1810-02-17 ; C. Prévost, 1810-11-29, 1810-11-30, 1813-02-13, 1813-04-29, 1813-05-01, 1813-05-04 et autres baux de ce notaire ; T. Bédouin, 1818-03-19, 1818-04-11, 1818-04-15, 1818-05-04, 1818-06-11, 1819-01-15, 1819-02-01, 1819-02-04 et plusieurs autres baux de ce notaire ; J.G. Delisle, 1818-02-24 ; A. Jobin, 1818-10-08 ; P. Lukin fils, 1825-04-12, 1825-04-13, 1825-04-15.

23. ANQM, J.-M. Cadieux, 1819-04-27.

2. La résiliation du bail

2.1 Le respect du bail jusqu'à l'expiration

Pendant la durée de la location, les parties sont obligées de continuer le bail jusqu'à son expiration²⁴. Cela signifie que le bailleur ne peut expulser le locataire et que ce dernier ne peut résilier le bail sans une raison sérieuse. Pour que cette disposition ait véritablement force de loi, cependant, il semble qu'il soit nécessaire aux parties de faire inscrire au bail qu'elle est « de rigueur et non comminatoire », c'est-à-dire qu'elle ne contient pas seulement la menace de la loi²⁵. Quoi qu'il en soit, le locataire est à l'abri de tous « troubles et éviction » contre l'action du bailleur²⁶. De même, s'il désire quitter le logement, il doit « faire notifier par avance aucun congé de déloger sauf les dépérissements ordinaires, les accidents et les cas fortuits²⁷ ». L'irrespect de cette clause, par l'une ou l'autre partie, est passible de dommages et intérêts qui sont souvent prévus dans les baux et varient de l'un à l'autre. Dans tel cas, il s'agit de « la somme équipollente à celle qui seroit due pour l'expiration dud Bail²⁸ ». Ailleurs, la pénalité d'un an est exigible au départ du locataire de la maison « comme s'il l'occupoit » ou à l'expulsion de celui-ci par le propriétaire²⁹. On rencontre même une pénalité de treize mois³⁰. Dans d'autres cas, le dédommagement prévu est de dix mois³¹ ou de six mois de loyer³². Dans d'autres baux, c'est « trois mois de loyer De Dommagement et De tous Depens et intérêts³³ ». Certains bailleurs exigent même une caution du locataire, « in case the said lessees should leave the same before the expiration of the present lease³⁴ ». Il ne fait pas de

24. Voir R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 109; ANQM, P. Panet, 1761-09-30, 1762-06-21; A. Foucher, 1781-07-30, 1781-08-16; J.-M. Mondelet, 1805-05-21, 1813-08-16.

25. ANQM, J.-M. Cadieux, 1810-03-13.

26. Dans la formulation anglaise : « [the lessee] shall may have full free and quiet possession of the hereby leased premises with the appartenances without any kind of hindrance or molestation whatsoever ». Voir ANQM, J.A. Gray, 1810-02-27.

27. ANQM, R. O'Keefe, 1825-09-26.

28. ANQM, J.-M. Mondelet fils, 1805-05-21. Pour d'autres cas semblables, voir J.-M. Mondelet, 1810-02-12.

29. ANQM, F. Simonnet, 1762-07-29; T. Barron, 1805-05-04; H. Griffin, 1813-03-12; J. Desautels, 1818-02-16.

30. ANQM, P. Lukin père, 1805-01-30.

31. ANQM, L. Chaboillez, 1810-01-27, 1813-04-07, 1813-04-09.

32. ANQM, J.A. Gray, 1800-03-03; L. Chaboillez, 1800-03-31, 1805-05-18, 1810-03-12, 1813-04-07.

33. ANQM, J.A. Gray, 1800-03-25, 1800-03-27; T. Barron, 1805-08-06, 1813-04-05; J.M. Cadieux, 1813-04-12, 1819-07-01; J. Desautels, 1818-02-16, 1818-03-20, 1818-03-26, 1819-04-24; P. Ritchot, 1824-04-12.

34. ANQM, A. Jobin, 1818-03-25.

doute que l'impossibilité de briser le bail constitue une certaine sécurité autant pour le bailleur que pour le locataire.

2.2 Les cas d'expulsion du locataire

En cours de bail, plusieurs fautes peuvent entraîner l'expulsion du locataire de la maison louée, mis à part la perte de la maison de quelque façon ou sa démolition par une décision judiciaire³⁵.

Au premier chef, le défaut du locataire de payer son loyer est de nature à lui faire perdre son droit d'occupation, parfois appelé « droit de bourgeoisie³⁶ ». Selon Ferrière, il faut que l'accumulation des montants dus équivaille à deux ans de loyer³⁷ ; mais Bourjon, de son côté, affirme : « lorsque les lieux sont garnis, il faut qu'il y ait au moins trois termes de dus pour donner lieu à la résolution³⁸ ». La période de chaque terme varie selon l'entente conclue dans le bail³⁹. Cela explique sans doute le cas d'un locataire ayant accumulé des arrérages de loyer d'un peu plus de deux mois seulement, qui voit cette somme être « payable à demande et pour quoi ce dernier conservera son privilège de bourgeois⁴⁰ ». Le non-paiement des sommes dues entraîne la résiliation du « droit de bourgeoisie » et redonne au bailleur le plein pouvoir d'expulser son locataire.

Le locataire risque aussi l'expulsion lorsqu'il ne remplit pas les clauses portées au bail, comme de garnir la maison de meubles exploitables⁴¹, d'effectuer les réparations locatives ; lorsqu'il dégrade les lieux, qu'il fait d'une maison bourgeoise une forge ou un cabaret, ou qu'il exerce un

35. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, pp. 608-610 ; F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 52.

36. Il ne faut pas confondre les mots et expressions « bourgeois », « réparations bourgeoises », « droit de bourgeoisie » et « maison bourgeoise ». Ces mots désignent respectivement un résident propriétaire ou locataire fixant son domicile permanent dans la ville depuis au moins un an et un jour, un devoir de réparation du propriétaire, un droit d'occupation et un bâtiment à vocation résidentielle. Pour une analyse du sens juridique du mot « bourgeois » pour les Canadiens du XVII^e au XIX^e siècle, voir notre article : D. MASSICOTTE, « Être bourgeois de la Nouvelle-France au Bas-Canada : Éléments de réinterprétation par le juridique », *Cahiers d'histoire*, vol. 13, n^o 1 (printemps 1993), pp. 5-33.

37. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 608.

38. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 54.

39. Le loyer des baux d'un an est généralement payé par quartiers. Chaque terme constitue alors une période de trois mois. Mais les ententes peuvent aussi prévoir des paiements mensuels.

40. ANQM, N.-B. Doucet, 1825-09-26.

41. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 113 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *Traité sur les lois civiles du Bas-Canada*, t. 3, Montréal, Ludger Duvernay, 1832, p. 161.

commerce illégal ou moralement condamnable dans la maison louée⁴². Dans le cas des locations verbales, selon Bourjon, « le locataire est obligé de garnir, faute de ce, il peut être expulsé sans délai, parce que sans garnissement le bailleur n'a pas de sûreté; par l'usage on ne l'expulse qu'à un terme⁴³ ».

Également, quand une maison menace ruine et que le propriétaire juge que des travaux d'envergure sont impératifs pour la conserver, il peut déloger le locataire⁴⁴. Dans ce cas, le bailleur doit remettre au locataire le montant du loyer perçu pour tout le temps que durent les travaux et que la résidence à l'extérieur du logis est nécessaire. Dans le cas où les travaux ne sont pas indispensables mais visent seulement à rendre la maison plus agréable ou plus commode, le locataire peut s'y opposer et les faire cesser⁴⁵. Dans le cas contraire, le bailleur doit payer des dommages et intérêts qui tiennent compte des incommodités du locataire⁴⁶. Lorsque le bail ne stipule pas que le locataire est « tenu de souffrir les grosses réparations », celui-ci peut demander la résiliation du bail si les travaux lui causent un sérieux préjudice. Mais les baux contiennent souvent des dispositions prévoyant une forme d'indemnisation pour des travaux faits à la maison ou sur son emplacement. Par exemple,

[si] led Bailleur veut faire faire le Solage a lad maison faire le pourra en avertissant led preneur quinze jours d'avance et lors duquel ouvrage qui ne durera pas plus de quinze jours le dit preneur sera tenu de sortir de lad maison & il lui sera fait un deduction Sur le prix dud loyer pour le temps de sa sortie sans autre dedommagement⁴⁷.

De même, le locataire a le droit de résoudre le bail si l'état de la maison la rend inhabitable et que le propriétaire n'effectue pas les réparations malgré les mises en demeure⁴⁸.

2.3 La reprise de possession du propriétaire

Le propriétaire — et conséquemment le nouveau propriétaire après une vente — peut reprendre possession des lieux loués pour lui-même et sa famille. Il s'agit d'un privilège de propriétaire⁴⁹, que les notaires montréalais

42. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 113; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 161.

43. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 64.

44. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 113; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 161.

45. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 150.

46. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 609.

47. ANQM, L. Chaboillez, 1813-04-10. Voir aussi L. Chaboillez, 1813-02-16; N.B. Doucet, 1819-07-19.

48. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 53; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 114; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 161.

49. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 161.

désignent par l'expression « droit de bourgeoisie ou privilège de la Loi Aede⁵⁰ ». Le privilège réside dans le fait que le « droit de bourgeoisie » du propriétaire est prépondérant par rapport au « droit de bourgeoisie » du locataire. À ce propos, Guyot écrit : « En vertu de la loi Aede, le propriétaire est en droit de faire résoudre le Bail de sa maison, s'il veut l'occuper lui-même⁵¹ ». Le libellé des baux rappelle souvent ce droit du bailleur :

il ne sera pas loisible auxd Bailleurs, pour quelques raisons que ce puisse être de faire sortir de la maison susdite les dits Locataires avant cesdte présentes expirées, encore que ce fut pour L'occuper eux mêmes ou que la vandant l'acquéreur voulut l'occuper lui-même, la presente clause est de rigueur et non comminatoire car sans laquelle ces présentes n'eu point été consenties⁵².

Lorsqu'il invoque le privilège de la loi Aede, le propriétaire doit :

donner un tems raisonnable au locataire, pour chercher une autre maison, comme trois mois ou six mois, suivant la qualité des maisons, & celle des locataires. Dans ce cas, on adjuge ordinairement au locataire des dommages & intérêts qui sont libellés à une demie année, ou à trois mois de remise des loyers⁵³.

Par exemple, un propriétaire entreprend les procédures visant à exercer son « droit de bourgeoisie » un peu plus d'un an après l'entrée en vigueur du bail bien qu'il ait été signé pour une durée de trois ans⁵⁴.

Le locataire d'une partie de maison peut être délogé par le propriétaire de la maison si ce dernier désire occuper lui-même cette portion. C'est un privilège que n'a pas l'individu qui n'est propriétaire que d'une partie seulement de la maison. Mais le « droit de bourgeoisie » ne peut être invoqué lorsqu'un propriétaire veut occuper une petite partie de la maison seulement et louer la portion restante à d'autres locataires, car ce serait abuser du privilège⁵⁵. De même, selon Pothier, « le propriétaire ne devrait pas être indistinctement admis à déloger son locataire, mais seulement lorsqu'il paraîtrait que cette maison lui est nécessaire »⁵⁶.

Le père ou la mère agissant comme tuteur ou tutrice d'un enfant qui possède une maison locative, de même que le mari dont la femme est propriétaire, peuvent également invoquer le « privilège de la loi Aede » pour reprendre possession des maisons visées. La raison, écrit Claude de Ferrière, est :

50. Voir ANQM, T. Barron, 1819-03-30.

51. M. GUYOT, *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence civile, criminelle, canonique et bénéficiale*; ouvrage de plusieurs jurisconsultes, t. 2, Paris, Visse, 1784, p. 36.

52. ANQM, J.-M. Cadieux, 1810-03-13. Voir aussi J.-M. Cadieux, 1819-03-13 ; J.A. Gray, 1810-03-05, 1810-03-13, 1810-04-02, 1810-08-04 ; J.-M. Mondelet, 1810-02-16.

53. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 609.

54. ANQM, N.-B. Doucet, 1818-04-14, 1819-07-23.

55. Voir C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 609.

56. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 115.

que les enfants logent ordinairement pendant la tutelle, avec leur pere ou leur mere ; & la femme logeant avec son mari, le locataire ne peut pas objecter que ce ne sont pas les véritables propriétaires qui vont loger dans leur maison⁵⁷.

Toutefois, le locataire principal de la maison ne peut invoquer le « droit de bourgeoisie ». Guyot est clair à ce propos : « le principal locataire d'une maison ne pourroit pas user de ce droit envers les sous-locataires, quand même il jouiroit d'ailleurs de tous les autres droits du propriétaire », commente-t-il⁵⁸. « La raison est, écrit de Ferrière, que ce privilège est personnel, & attaché à la personne du véritable propriétaire⁵⁹. » Ce principe est appliqué au Canada⁶⁰. C'est pourquoi, dans un bail rédigé en anglais de la main du notaire Doucet, on retrouve la note suivante : « the right of occupying the premises themselves by virtue of the privilege of Householders propriétaires de maisons [en français et souligné dans le document]⁶¹ ».

2.4 Les clauses neutralisant l'expulsion du locataire

Le propriétaire qui paraphe un bail comportant une clause particulière empêchant l'expulsion du locataire, ne peut plus prétexter « le privilège de la loi Aede » pour réintégrer les lieux⁶². De fait, par une entente prise entre les parties contractantes au bail, le privilège du propriétaire peut être suspendu pour tout le terme prévu par le bail. Dans le bail, le notaire écrit alors :

à la garantie de l'exécution du présent Bail, le dit bailleur a affecté le fonds & propriété de la dite maison à la jouissance, renonçant pour cet effet au privilège des bourgeois de Paris, qui est de pouvoir occuper leur maison en personne⁶³.

Le bailleur s'engage alors à procurer la jouissance paisible et continue des lieux « Sans troubles ni inquietations quelconques⁶⁴ ». Il ne peut donc expulser son locataire sous aucun prétexte. Selon Pothier,

le propriétaire peut renoncer entièrement par le bail au droit que la loi lui donne d'occuper sa maison, si elle lui était nécessaire pendant le cours du bail ; et cette convention est valable : car on peut, par des conventions déroger aux lois⁶⁵.

57. Voir C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, pp. 609-610.

58. M. GUYOT, *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence civile, criminelle, canonique et bénéficiale* ; ouvrage de plusieurs jurisconsultes, t. 2, Paris, Visse, 1784, p. 36.

59. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 609 ; voir aussi R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 116.

60. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 161.

61. ANQM, N.B. Doucet, 1818-11-25.

62. Voir C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 610.

63. M. GUYOT, *op. cit.*, note 58, p. 5 ; ANQM, P. Panet, 1761-02-02, 1761-06-01 ; A. Foucher, 1780-08-24 ; P. Mezières, 1761-09-01, 1781-08-31 ; L. Chaboillez, 1810-03-12, 1810-04-04, 1810-10-02 ; P. Lukin fils, 1825-11-16.

64. ANQM, J. Papineau, 1810-02-17.

65. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 118.

Cela préserve le locataire du risque d'une reprise de possession des lieux par le propriétaire ou pour un membre de sa famille. Dans certains cas, le locataire cherche à se prémunir contre toute éviction en exigeant du bailleur une caution qui lui garantit une indemnité en cas d'expulsion :

renonçant pour cet effet tant pour lui [le bailleur] que pour ses hoirs et ayant causes au droit de Bourgeoisie ou privilège de la Loi Ode [...] et à ce faire était présente Dame Marie Bourg veuve de Sr Jacques Poirier demeurant en cette ville, Laquelle s'est rendu caution dudit Bailleur avec lequel elle s'oblige solidairement sous les renonciations aux bénéfices de droit à la garantie et entretien dudit Bail pour le dit tems de six mois, promettant garantir, acquitter et indemniser le dit preneur de tous frais, dommages et intérêts qu'il pourrait souffrir dans le cas où il serait troublé ou évincé de la jouissance et possession de la dite maison et dépendances avant l'expiration du présent bail⁶⁶.

Par l'apposition d'une clause de renonciation au « droit de bourgeoisie » dans le contrat de location, le bailleur ne peut reprendre possession des lieux qu'à la fin du bail.

La renonciation du bailleur au privilège de la loi Aede ne lie ni le nouvel acquéreur en cas de vente de la maison louée ni le conjoint survivant ou les héritiers en cas de décès du propriétaire⁶⁷. Les uns et les autres peuvent expulser le locataire pour habiter eux-mêmes la maison en invoquant le « droit de bourgeoisie ». Dans cet esprit, beaucoup de baux comportent une clause prévoyant que le locataire et les sous-locataires doivent quitter les lieux après un certain délai advenant le décès du bailleur ou de sa conjointe, ou dans le cas de vente⁶⁸. Par exemple, le bailleur d'un contrat passé en avril 1819, François Papineau, décède au cours de l'année 1821 après que son locataire, le meublier Michael Stevens, a fait d'importants travaux à la maison louée. Les héritiers de Papineau, dont le notaire Joseph Papineau, adoptent les dispositions suivantes en signifiant l'annulation du bail de Stevens dans une note datée du 11 décembre 1819 annexée au bail :

et le Sr Michael Stevens, preneur dénommé au dit bail, d'autre part, lesquels ont volontairement annulé et résilié le dit bail pour tout le temps qui restera à expirer d'icelui après le premier de mai prochain, jusqu'au quel temps le dit Michael Stevens retirera et percevra des Locataires actuellement occupant les maisons et dépendances mentionnés au dit bail pour son propre profit les loyers qui pourront être alors dus et échus ; et au dit jour premier de Mai prochain le dit Sr Michael Stevens a promis, et par ces présentes il promet livrer les maison et dépendances qu'il occupe actuellement par lui-même et par les sous-locataires, avec toutes les bâtisses et améliorations qu'il y a faites en aussi bon état que le tout lui a été livré, et se trouve actuellement [...] la présente résiliation est encore faite par le dit

66. ANQM, T. Barron, 1819-03-30.

67. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 610 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 160.

68. ANQM, L. Chaboillez, 1813-01-22 ; A. Jobin, 1824-05-10.

Sr Michael Stevens pour être déchargée d'une somme de deux cent huit livres huit chelins et six deniers, cours actuel, par lui due à la succession du dit feu Frs Papineau pour arrâges de loyer et autres considérations et pour le loyer qui écherra le premier de Mai prochain, dont le dit Joseph Papineau es nom et qualité qu'il agit le tient quitte et déchargé depuis le passé jusqu'au dit jour premier de Mai prochain⁶⁹.

Pour les parties, il est aussi possible d'intégrer une clause au bail obligeant les héritiers et les nouveaux propriétaires à respecter la durée du bail et à interdire contre toute considération l'expulsion du locataire⁷⁰. Certains bailleurs, par exemple, promettent au locataire de :

faire jouir pendant le dit tems Sans aucune Interruption Renonçant pour cet Effet les Bailleurs au privilège de Bourgeoisie Introduite par la Coutume du Pays, avec Convention même que en Cas de mort de l'un ou de l'autre des Bailleurs et même des deux arrivant avant les dites trois années ne pourront en aucune sorte préjudicier au présent Bail⁷¹.

Dans ce cas, le contrat d'acquisition de l'acheteur doit lui aussi comporter une clause en ce sens. Selon Bourjon, « si le successeur singulier a été chargé par son contrat de l'entretien du bail, il ne peut plus [...] exercer ce privilège [et] ne peut même en ce cas expulser le locataire pour habiter en personne⁷² ». Tel bailleur, par exemple, « s'obligeant [...] au cas quil vende la dite maison de faire une reserve Expresse dans la vente afin que le present Bail soit accomply en toute ses parties pendant le sus dit tems⁷³ ». Dans le cas d'un avancement d'hoirie, l'héritier doit respecter et entretenir le bail en vigueur⁷⁴.

En renonçant à son « droit de bourgeoisie », le propriétaire « transporte » la jouissance exclusive des lieux au locataire sans pouvoir l'expulser⁷⁵. Dans les baux, on indique alors, parfois, que ce dernier s'engage à ne pas « se départir du present bail avant l'expiration [...] sous aucun prétexte⁷⁶ ».

69. ANQM, A. Jobin, 1819-04-21.

70. Voir C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, pp. 610-611 ; ANQM, N.-B. Doucet, 1824-10-09 ; P. Mezières, 1780-06-14 ; L.H. Latour, 1805-07-31 ; L. Chaboillez, 1810-12-13 ; T. Bedouin, 1818-02-04, 1818-12-23, 1819-02-20 ; A. Foucher, 1781-05-05 ; S. Sanguinet, 1780-09-21 ; J.-M. Cadieux, 1810-03-13 ; J. Desautels, 1819-04-06, 1818-02-16.

71. ANQM, P. Mezières, 1780-06-14.

72. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 61 ; voir aussi R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 103, 118.

73. ANQM, J. Delisle, 1781-08-22. Voir aussi L. Guy, 1810-11-14 ; N.B. Doucet, 1818-12-23 ; T. Bédouin, 1818-02-04, 1818-12-23, 1819-02-20.

74. Voir C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 611.

75. ANQM, L. Chaboillez, 1805-04-11.

76. ANQM, P. Panet, 1762-10-05 ; P. Mezières, 1762-05-27, 1762-07-18.

2.5 Les cas de résiliation du bail

Les baux à loyer comportent fréquemment une clause permettant « à chacune des parties de résoudre le bail au bout d'un certain temps, en avertissant l'autre⁷⁷ ». C'est le cas de la « clause de six mois⁷⁸ » qui permet au bailleur ou au locataire d'annuler le bail en avertissant six mois avant son départ. Mais cela ne constitue pas une règle stricte, car plusieurs s'accordent sur un délai plus long ou plus court. Ainsi, un bail daté d'août 1780 donne la « liberté réciproque aux parties d'interrompre le cours du présent bail à l'expiration de chaque année sans dédommagement aucun d'une partie envers l'autre⁷⁹ ». Un autre bail passé en octobre 1781 précise ceci : « avec liberté néanmoins de la part dudit Sr preneur de pouvoir après six mois dudit loyer commencé d'interrompre sans dédommagement en avertissant toutefois les dites dlles Bailleresses un mois d'avance⁸⁰ ». D'autres acceptent de résilier le bail en s'avertissant simplement trois mois d'avance⁸¹.

Par ailleurs, beaucoup de baux comportent une clause édictant le départ du locataire advenant la vente de la maison louée. Ceux-ci prévoient généralement un délai de trois mois pour quitter les lieux⁸². Mais certains baux n'indiquent aucun délai⁸³, tandis que d'autres laissent plus de trois mois voire jusqu'à la fin de la première année⁸⁴. Un dédommagement est également prévu qui représente généralement le loyer de trois mois⁸⁵. Cependant des baux ne comportent aucune compensation, tandis que d'autres en prévoient une « en proportion du temps restant à expirer dudit Bail sans aucune autre indemnification [indemnisation]⁸⁶ ». Si le bail s'étend sur plusieurs années, le montant peut alors être assez substantiel. De tels dédommagements se rencontrent à l'occasion. Par exemple, le bail d'une maison de pierres à deux étages rue Notre-Dame louée à deux négociants prévoit une remise de 12 000 livres alors que le loyer annuel est de 3 600 livres⁸⁷. Certains baux ne prévoient de compensation que pour les réparations et améliorations faites par le locataire à la maison⁸⁸.

77. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 114.

78. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, pp. 603-604.

79. ANQM, A. Foucher, 1780-08-20.

80. ANQM, A. Foucher, 1781-10-20.

81. ANQM, F. Leguay, 1781-01-01.

82. ANQM, H. Griffin, 1813-04-07 ; J.-M. Cadieux, 1819-04-23 ; N.B. Doucet, 1818-07-08, 1819-02-27.

83. ANQM, J.-M. Cadieux, 1819-01-22 ; J. Desautels, 1818-05-01.

84. ANQM, J. Desautels, 1819-04-07.

85. ANQM, J.-M. Cadieux, 1819-01-22, 1819-04-23.

86. ANQM, J. Desautels, 1818-05-01.

87. ANQM, N.B. Doucet, 1818-07-08 ; voir aussi L. Chaboillez, 1800-02-07.

88. ANQM, J.A. Gray, 1810-02-20 ; J.-M. Mondelet, 1810-05-04.

La clause concernant la vente de la maison ou du terrain loué stipule parfois que le locataire jouit d'une préférence sur les prétentions de tout autre acheteur⁸⁹. D'ailleurs, des locataires suffisamment fortunés pour faire l'achat d'une maison se laissent tenter par ce genre d'offre. Par exemple, telle maison de bois dans le faubourg Saint-Laurent est achetée par son locataire quelque cinq mois après le début de la location. Le loyer de la maison est alors de 576 livres par année :

conviennent les parties de ce qui suit savoir, que le vingt neuf Septembre Prochain, led Bailleur fera la vente des prémisses aud Locataire pour le prix de deux mille huit cents livres ancien cours, payable cinq cents livres le dt jour vingt neuf septembre et le reste restera ès mains dudit Locataire a constitution de rente à raison de six par cent par an rachetable par payment de deux Cents livres au moins bien entendu que le Loyer sus fixé et qui aura alors été payé par led Locataire au dt Bailleur, sera [...] sur les Cinq Cents livres susdites lesquelles il completera le jour susdt a peine de nullité de la présente convention⁹⁰.

Il est bien évident que la faillite du locataire entraîne une résiliation du bail⁹¹. Ainsi, le marchand Peter Wigham loue de Joseph Robillard un magasin situé rue Saint-Paul pour y entrer en mai 1819. En avril de l'année suivante, le bail est résilié. L'écuyer John Brown, représentant de P. Wigham « acting in his own name and in the name of Andrew Porteous, Trustees of the Bankrupt Estate of Peter Wigham », donne 100 livres en paiement final au bailleur⁹².

D'autres raisons amènent propriétaires et locataires à s'entendre sur des modalités de résiliation du bail. Dans tel bail, le bailleur fait inscrire une clause prévoyant la possibilité qu'il n'obtienne pas une promotion convoitée auquel cas le bail serait résilié et il reprendrait possession de la maison :

si par un cas imprévu le dit sieur Bailleur ne pouvait mettre le dit preneur en possession des premises sus-louées au dit premier jour de mai prochain vu qu'il n'aurait pas obtenu un titre de shérif le dit sieur preneur ne pourra exiger ou demander aucun dommages ou compensation quelconques du dit Sr bailleur⁹³.

Tel autre bail prévoit la possibilité de déménagement du locataire à l'extérieur de Montréal. Ainsi,

in case the said Lessee shall find it necessary to remove to Quebec during next winter [...] that case and in no other, he shall be at liberty to give up the said house

89. ANQM, H. Griffin, 1813-04-07 ; A. Jobin, 1818-11-03 ; P. Lukin fils, 1825-11-16.

90. ANQM, J.-M. Cadieux, 1810-05-29.

91. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 55.

92. ANQM, N.B. Doucet, 1819-02-16.

93. ANQM, P. Lukin fils, 1824-12-15.

and premises on november [...] without being liable to any damages or any other consideration but the rent up to that period⁹⁴.

Le décès du locataire, de sa conjointe ou du colocataire, ou le départ de ces derniers, peut également être un motif de résolution du bail⁹⁵.

Le cours des événements a une incidence sur l'entente prise entre les parties. L'incertitude engendrée par la Conquête, par exemple, amène une certaine souplesse des bailleurs canadiens envers leurs locataires d'origine britannique. Ainsi écrit-on dans un bail :

qu'encore que le present bail soit fait pour un an, il ne subsistera pour ce temps qu'autant que le pays ne changera pendant iceluy de Domination entendant que dans le cas ou par le traité de paix il fut rendu a la france led S. preneur ne seroit tenu qua payer le loyer qui sera alors échu, quoy faisant led Bail sera alors résilié bien entendu que si lors de l'Événement, les Six premiers mois ne Sont point Echus, led S. Bailleur sera tenu, promet et s'oblige rembourser aud S. preneur l'excédant desd loyers quil a perçu⁹⁶.

Dans cette conjoncture incertaine, d'autres bailleurs acceptent que les locataires les avisent seulement un mois avant leur départ⁹⁷. On prévoit cependant que si le Canada reste britannique « le present Bail tiendra sans par L'une ou L'autre des parties pouvoir le rompre en quelque sorte et manière que ce soit⁹⁸ ».

Depuis l'époque de la Nouvelle-France, les soldats en garnison dans la ville sont souvent logés chez des particuliers⁹⁹. Après la Conquête, cette pratique se poursuit au moins jusqu'en 1765 alors qu'une loi du gouvernement britannique y met fin¹⁰⁰. En attendant, le manque de casernes oblige le gouvernement britannique à recourir aux résidences des citadins pour loger ses troupes. Si les locataires n'échappent pas, en principe, à cette obligation¹⁰¹, certains s'arrangent pour éviter la cohabitation avec les militaires. Tel bail, par exemple, mentionne « convenu les dites parties qu'au cas que le dit preneur soit obligé de Loger des Soldats, que le present Bail demeurera nul de plain droit¹⁰² ».

94. ANQM, N.-B. Doucet, 1824-05-05.

95. ANQM, A. Jobin, 1824-08-20 ; J. Desautels, 1818-01-31.

96. ANQM, P. Mezières, 1761-06-02. Voir aussi P. Mezières, 1761-06-04, 1761-06-06, 1761-06-11, 1761-07-01, 1762-05-23, 1762-05-27, 1762-07-31 ; P. Panet, 1761-06-01, 1762-04-16, 1762-06-24, 1762-07-24.

97. ANQM, P. Panet, 1761-06-01.

98. ANQM, P. Panet, 1761-11-14.

99. A. CHARBONNEAU, M. LAFRANCE, M. POIRIER, « Montréal : entrepôt militaire et centre logistique », dans P. Lambert, A. Stewart, *Montréal, ville fortifiée au XVIII^e siècle*, Montréal, Centre canadien d'architecture, 1992, p. 31.

100. *Id.*, p. 41.

101. ANQM, P. Mezières, 1761-06-11 ; P. Panet, 1761-06-01, 1762-10-05.

102. ANQM, F. Simonnet, 1762-07-29.

Au moment de la guerre de 1812-1814, propriétaires et locataires s'adaptent encore aux événements en prévoyant un temps de location écourté. Dans le cas d'un bail fait par Thomas Busby à Sa Majesté britannique représentée par Charles Bordwine en 1813, on lit ceci :

It is understood that should Government not wish to occupy the said premises or leave the said premises within the term of either of the said three months the said lessees shall be obligated to pay one month's rent advance upon quitting the same¹⁰³.

Dans un autre bail passé par le notaire Joseph Papineau à Sa Majesté représentée par l'assistant commissaire général Isaac Winslow Clarke, est écrit :

et si pendant le cours du présent Bail les événements de la guerre obligeait le dit preneur d'évacuer la dite maison et dépendance le dit Bailleur rentrera immédiatement en possession d'icelle sans être tenu de rembourser aucuns des deniers qu'il aurait pu toucher et percevoir d'avance à compte du dit Loyer¹⁰⁴.

Le changement d'état civil du locataire paraît aussi être une raison suffisante pour envisager la résiliation ou, du moins, la modification du bail. Par exemple, tel locataire louant une boutique de boulanger et une chambre dans une maison voit son bail comporter une clause l'expulsant de la chambre s'il se marie¹⁰⁵.

2.6 Les indemnités pour départ imprévu ou expulsion non justifiée

Tant le départ imprévu du locataire que l'expulsion par le bailleur sans raison valable avant la fin du bail sont passibles de dépens, dommages et intérêts. L'indemnité imposée au fautif peut varier énormément. Dans un cas rencontré, elle représente les deux tiers du loyer annuel de 1 800 livres¹⁰⁶, dans un deuxième cas, c'est la moitié du loyer des cinq années que dure le bail. Avec un loyer annuel de 2 400 livres, les dommages prévus se chiffrent au montant formidable de 6 000 livres¹⁰⁷.

Par ailleurs, il est difficile de savoir si la menace de dommages et intérêts est appliquée avec rigueur et si le montant des pénalités prévues dans le bail est réellement versé au bénéficiaire. Mais certains indices laissent croire en une certaine souplesse du système à ce propos avec des compensations qui sont généralement inférieures à celles prévues. Nous rencontrons des baux qui sont résiliés quelques semaines ou quelques mois

103. ANQM, H. Griffin, 1813-06-19.

104. ANQM, C. Prévost, 1813-02-11.

105. ANQM, J. Desautels, 1818-04-07.

106. ANQM, L. Chaboillez, 1800-02-07.

107. ANQM, S. Sanguinet, 1780-09-21.

après leur signature « sans aucun dédommagement¹⁰⁸ ». La résiliation d'un bail une semaine après sa passation entraîne un dédommagement de 72 livres à être payé par le bailleur au locataire¹⁰⁹. Un autre bail rédigé le 5 mai 1818 concernant la location d'une maison est modifié peu de temps après, le 18 mai. Le bailleur invoque la loi Aede et reprend possession de sa maison tout en en laissant une partie au locataire :

le dit Sieur Dubord dit Latourelle désirant venir habiter lui-même la maison qu'il a baillé [...] les parties sont convenues que le bail sus mentionné sera et demeurera de nulle valeur de ce jour — excepté — pour trois chambres dans le bas de la dite maison savoir la salle et deux petites chambres avec droit dans la cour pour mettre son bois et jouissance de la moitié d'une des caves qui se trouvent au-dessus de la dite maison et droit dans le grenier de la dite maison, le dit Bailleur promet faire arranger et peindre les dites chambres de manière à être propres. Le présent bail est fait moyennant que le dit Preneur fera le jardin en par le dit Bailleur fournissant la moitié des graines et le produit tant en légumes que fruits sera diviser également entre les parties.

Un mois plus tard, le 18 juin, le bail est à nouveau modifié :

au lieu de trois appartements que le dit sieur McCanty était réservé dans le Bas de la maison du dit Dubord [...] il n'aura que les deux appartements qui sont dans le bas de la dite maison faisant face à la rue Sanguinet tel qu'actuellement divisés, et après que les dits appartements auront été peints à l'huile par le dit Dubord et que le dit Sieur McCanty feront cuir leurs aliments à la cheminée de l'autre appartement en fournissant le bois [...] le dit appartement et tous autres effets sera occupé par le dit Dubord et sa famille qui descendront dans le bas de la dite maison par l'escalier actuellement pratiqué¹¹⁰.

Face à ces changements où le locataire se retrouve avec un espace d'habitation de plus en plus exigu, jamais on ne mentionne d'indemnité quelconque. Toutefois, le loyer demandé dans la première version du bail semble abandonné au profit d'une entente où le locataire fait des travaux dans le jardin plutôt que de verser son loyer.

D'autres cas prévoient une compensation payée par le locataire représentant le quart du loyer annuel¹¹¹ et d'autres encore les deux tiers¹¹². Un exemple en particulier offre une bonne illustration de l'attitude conciliante de certains bailleurs envers leurs locataires. Devant un locataire qui néglige de payer son loyer depuis son entrée dans le logis au mois de juillet 1819, le bailleur lui fait une offre de résiliation en date du 3 novembre :

108. Voir ANQM, L. Chaboillez, 1800-02-20 ; T. Barron, 1800-09-17, 1813-03-17 ; J. Desautels, 1813-12-03.

109. ANQM, L.H. Latour, 1818-03-26.

110. ANQM, N.B. Doucet, 1818-05-05.

111. ANQM, J.-G. Delisle, 1805-04-17.

112. ANQM, S. Sanguinet fils, 1781-03-13.

à la charge expresse et condition qu'il délogera aussitôt que possible avant l'expiration de ce mois et que sil reste dans la maison et lieux loués ou en occupe aucune partie après le premier de Décembre prochain il payera au dit Sieur Jones par forme de Dommages le double du loyer qu'il étoit tenu de lui payer par le dit Bail [...] Et au moyen de tout ce que dessus le dit Sr Jones [bailleur] consent à ne rien exiger dudit Sr Broyer [preneur] pour le loyer de la dite maison depuis le commencement du susdit Bail jusqu'au premier Décembre prochain, au regard de quoi le dit Broyer sera bien et dûment quitte et deschargé ainsi que de tous dommages quelconques autres aux dessus mentionnés¹¹³.

Plutôt que de s'acharner sur un locataire insolvable, ce bailleur préfère perdre quatre mois de revenus locatifs afin d'en être débarrassé. De son côté, si le locataire ne déménage pas et s'incruste, il s'endette davantage et perd une bonne occasion de se sortir sans frais d'une situation embarrassante.

Un autre locataire a accumulé des arriérés de deux mois et demi de loyer. Le bailleur consent à ce qu'il acquitte seulement l'équivalent d'un mois de loyer et les frais juridiques, soit un montant de 96 livres françaises, et qu'il laisse quelques effets personnels, à la condition expresse qu'il quitte le logis quelques jours plus tard¹¹⁴. Il s'agit donc d'un arrangement avantageux pour le locataire, qui s'en tire à bon compte.

Un autre bail, où aucune clause ne prévoyait le départ du locataire, est résilié un 1^{er} mai, environ huit mois après l'entrée dans le logis. Le locataire accepte de payer jusqu'au 1^{er} février et laisse des objets en gage pour le restant du loyer. Il y est écrit :

for diverse reasons to them known have voluntarily annulled and made void the said Lease and every clause matter and thing therein contained to be accounted from the first day of may now next ensuing the said Charles Laberge hereby acknowledging the receipt of the rent of the premise described in the said Lease up to the first day of the present month of february acknowledging also to have received of the said Jedediah Hubbell Dorwin a double Stove a clock and two Hogsheads of vinegar [...] in depot as a security for whatever rent may be due on the first day of May and which on payment of such rent shall be returned to the said [...] Dorwin without prejudice¹¹⁵.

Si des recherches complémentaires doivent être menées pour mieux documenter les formes et l'importance des indemnités exigées des fautifs, l'examen des baux montre que des arrangements à l'amiable où chaque partie trouve son compte sont fréquents. Une enquête dans les archives judiciaires pourrait éventuellement nous permettre de mettre au jour les cas plus lourds qui n'ont pu se régler avec autant d'aisance.

113. ANQM, T. Bédouin, 1819-07-24. Papier attaché au bail.

114. ANQM, J. Beek Lindsay, 1824-04-21.

115. ANQM, N.B. Doucet, 1819-05-05.

2.7 La reconduction du bail

À l'expiration du bail, les parties peuvent le renouveler si elles le désirent, mais ni l'une ni l'autre n'y est contrainte. Les parties sont tenues de se consulter de un à trois mois, parfois même six mois¹¹⁶, avant l'échéance pour signifier la fin ou non du bail. Si les parties négligent de se contacter et que le locataire continue d'habiter les lieux, le bail se renouvelle automatiquement. Il s'agit là de la « tacite reconduction » qui « naît du silence & de l'inaction des deux parties¹¹⁷ ». « La reconduction, écrit Pothier, est censée faite pour le même prix que celui du précédent bail, et aux mêmes conditions¹¹⁸ ». La durée de la tacite reconduction varie selon les endroits en fonction du temps habituel des baux dans ces lieux¹¹⁹. À Montréal, puisque la grande majorité des baux est de un an, on peut penser que la plupart des baux sont reconduits pour cette période de temps comme l'un d'entre eux l'indique : « [qui] sera continué pour une autre année aux mêmes prix, charges, clauses et conditions¹²⁰ ».

Lorsque la maison est mise en vente ou que l'échéance du bail arrive, l'obligation d'agir avec « bonne foi » commande au locataire de permettre aux gens désireux d'acheter ou de louer de visiter les lieux¹²¹. Pothier écrit même à ce propos :

Un locataire commet une très grande injustice, quand, pour obliger le locateur à le laisser dans la maison pour le prix qu'il en veut donner, il écarte les personnes qui la viendraient voir, soit en supprimant l'écriteau, soit en refusant de faire voir la maison, ou en recevant mal les personnes qui la viennent voir¹²².

Lorsque le bail prend fin, le locataire doit quitter les lieux dans une période de huit jours. Si le bailleur ne voit pas au départ de son locataire et que celui-ci reste dans le logis, nous avons un cas de reconduction tacite. Car, rappelle Pothier, « il y a lieu à la tacite reconduction lorsque le locataire d'une maison y est demeuré huit jours depuis l'expiration du bail, sans que le locateur lui ait dénoncé d'en déloger¹²³ ». Le bailleur, « en ne l'avertissant pas dans la huitaine de sortir, l'a induit en erreur, lui a donné lieu de croire qu'il y avait reconduction, et lui a fait manquer les occasions qu'il aurait pu avoir de se pourvoir d'une autre maison¹²⁴ ». Pour cette raison, dans

116. ANQM, J.G. Delisle, 1813-09-04.

117. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 50 ; voir aussi R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 119.

118. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 124.

119. *Id.*, pp. 122-123.

120. ANQM, T. Barron, 1810-01-05, 1813-02-08, 1813-02-09, 1813-03-15 et autres baux de ce notaire.

121. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 75.

122. *Ibid.*

123. *Id.*, p. 120.

124. *Id.*, p. 121.

plusieurs baux les parties conviennent qu'à l'expiration le locataire « ne pourra se prévaloir de la coutume d'allouer huit jours pour déménager¹²⁵ ».

3. Les droits et devoirs des preneurs ou locataires

En louant une maison ou un logis, le locataire s'engage à respecter certaines obligations envers son bailleur et envers les lieux loués. Quelles sont ces obligations et quelle est l'étendue de la responsabilité du locataire ? Peut-il partager cette responsabilité ? Avec qui ? Par ailleurs, jouit-il de droits particuliers ? Tentons de répondre à ces quelques questions.

3.1 Les obligations du locataire

3.1.1 Le paiement du loyer

Le locataire doit respecter la durée prévue dans le contrat de location. Il ne peut donc pas abandonner les lieux sans payer le prix entier du bail au bailleur¹²⁶. Même l'inoccupation des lieux loués n'exempte pas le locataire « d'en payer le prix en entier, cette clause étant essentielle aux présentes », précise un bail¹²⁷. Mais une clause particulière du contrat ou une entente entre les parties est possible.

Pour se garantir le paiement du loyer et se prémunir en cas de déguerpissement du locataire¹²⁸, les bailleurs ont recours à trois principaux moyens légaux : la rédaction du bail, le paiement d'avance et le cautionnement.

Au premier chef, le locataire est tenu de payer le loyer selon les termes fixés¹²⁹, habituellement par « quartiers » (c'est-à-dire quatre versements par année, de trimestre en trimestre). C'est là « le principal engagement du conducteur », selon Pothier¹³⁰. C'est sans doute aussi un facteur déterminant pour inciter le bailleur à rédiger un bail chez le notaire. Cette mesure de sécurité assure une preuve en justice en cas de besoin. Prenons le cas d'un bail qui est dressé un mois et demi après l'entrée du locataire dans le logis. À l'évidence, le bailleur le fait rédiger pour se prémunir contre un locataire négligent, car ce dernier y déclare :

n'avoir point payé le premier Mois qui est echu le premier du présent mois, de sorte que le premier Décembre prochain, il y aura deux mois d'échus ce qui fera Six

125. Voir ANQM, L. Chaboillez, 1813-02-20, 1813-03-31, 1813-04-07, 1813-04-20 ; J.-G. Delisle, 1805-04-08, 1805-04-09.

126. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, pp. 613-614 ; F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 46.

127. ANQM, P. Panet, 1761-01-19.

128. ANQM, A. Jobin, 1818-03-25.

129. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 152.

130. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 52.

piastres qu'il promet payer au dit premier jour de Decembre ce que le dit Sr Campagna a accepté¹³¹.

Plutôt que de faire payer le loyer à la fin de chaque terme, comme c'est généralement le cas, certains bailleurs préfèrent fixer le paiement du loyer au début de chacun des termes. Tel bail, par exemple, comporte un terme « de six mois en six mois et Toujours d'avance en sorte que l'année entiere soit payee au bout des Six premiers mois¹³² ». D'autres se servent de l'obligation de payer d'avance seulement en attendant qu'un candidat se porte caution pour le locataire. Tel locataire principal, par exemple, exige du sous-locataire de payer le loyer comme suit :

par quartier d'avance Jusqu'a ce qu'un Caution soit fourni Par led preneur dont led Bailleur reconnoit avoir Reçu Un quartier d'avance avant la passation des présentes [...] Sont convenu lesd Parties que dans le Cas ou led Sr preneur ne pourroit payer les trois Mois d'avance il promet & s'oblige fournir aud Bailleur Un Caution au premier fevrier prochain pour Sureté dud Loyer¹³³.

Beaucoup de bailleurs exigent qu'une caution, ou fidéjusseur, s'engage à garantir le paiement du loyer. Le recours à cette pratique devient particulièrement important avec le tournant du XIX^e siècle. Si le locataire retarde le paiement du loyer ou refuse de l'acquitter, le bailleur peut s'adresser à la caution pour recouvrer les arriérés et le loyer restants. Deux types de cautionnement, le simple et le solidaire, comportent des conséquences différentes¹³⁴. Dans le cautionnement simple, le fidéjusseur s'engage à payer le loyer à la place du locataire. Bien qu'il puisse être poursuivi seul, sans que ne le soit le locataire ou une autre caution, la loi lui accorde les bénéfices de discussion et de division. Le bénéfice de discussion permet à la caution de faire interrompre la poursuite pour que soient bien établies l'insolvabilité du locataire fautif et la valeur de ses biens. Le bénéfice de division dispense du paiement total de la dette locative s'il y a une autre caution au contrat. Par exemple,

est intervenu le Sr Jacob Kuhn [...] lequel s'est rendu pleige et caution envers le dit Salomon Mittleberger pour Sureté du Loyer Sus mentionné en faisant Son affaire et Dette personnelle dans le cas que le dit preneur manquait au payement de son loyer susmentionné¹³⁵.

131. ANQM, L. Guy, 1810-11-14.

132. ANQM, P. Mezières, 1780-07-26.

133. ANQM, L. Chaboillez, 1810-11-29.

134. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, pp. 220-230.

135. ANQM, J.-G. Delisle, 1805-09-30; J.A. Gray, 1810-05-30; J.-B. Desève, 1800-02-11; L. Chaboillez, 1805-09-28; J.-G. Delisle, 1805-04-08; 1810-05-01, J.-M. Cadieux, 1819-03-13, 1819-01-29, 1813-04-29.

Dans le cautionnement solidaire, le fidéjusseur s'oblige directement au paiement de la dette et ne peut invoquer aucun des bénéfices de discussion et de division auxquels il a renoncé. Par exemple,

est intervenu le Sieur Thomas Hager Me cordonnier de cette ville lequel s'est rendu pleige et caution dudit Preneur avec lequel il s'oblige Solidairement Sous les renonciations aux benefices de Droit au payement de la dite somme [...] dont il promet faire son propre fait et dette comme s'il etoit principal Débiteur et seul obligé en telle sorte que le dit Sr Bailleur pour le payement de la Susdite Somme Pourra S'adresser et poursuivre L'un ou L'autre des dits Sr Samuel Walker [le locataire] ou Thomas Hager indistinctement¹³⁶.

Et si deux cautions paraissent au contrat dans le cautionnement solidaire, la poursuite peut obliger n'importe laquelle des deux à acquitter la totalité des loyers impayés. Par exemple,

sont intervenus Sieur Alexander Campbell me cordonnier en cette ville, et Sr James Campbell fils de la dite Dame Vansee, demeurant au dit lieu pres de ville [...] se sont rendus caution [...] avec laquelle ils s'obligent solidairement l'un pour l'autre un d'eux seul pour le tout sous les renonciations aux benefices de droit, aux payement dudit loyer [...] dont ils promettent respectivement faire leur propre et personnelle affaire en cas de refus ou retardement de la part de la dite Dame de satisfaire au payement susdit¹³⁷.

L'individu qui se présente pour servir de fidéjusseur à un locataire peut connaître une affiliation avec lui de différentes façons. Sont amenés à s'épauler de cette façon les gens d'une même famille (parents-enfants, frères-sœurs, mari-femme, beaux-parents — gendre)¹³⁸, d'une même ethnie¹³⁹ ou d'une même profession¹⁴⁰. Rares sont les femmes qui se présentent comme caution, mais on en rencontre quelques-unes¹⁴¹.

Dans la relation entre les parties, le recours à une caution n'est quelquefois qu'une étape permettant au bailleur d'évaluer la solvabilité du locataire. Celle-ci étant bien établie, l'obligation d'être cautionné peut être abandonnée. Par exemple, dans un bail passé le 1^{er} mai 1810, le crieur public Andrew

136. ANQM, T. Barron, 1810-09-03; voir aussi L. Guy, 1810-02-17; S. Sanguinet fils, 1780-10-28; L. Chaboillez, 1810-02-14, 1810-09-15, 1810-10-02; L. Guy, 1805-04-01; J.G. Delisle, 1810-05-01, 1810-05-03; J.-M. Mondelet, 1810-05-01; J. Desautels, 1818-08-24, 1818-04-24, 1819-07-02; L.H. Latour, 1818-05-05; C. Prévost, 1813-04-06; A. Jobin, 1825-04-13.

137. ANQM, T. Barron, 1805-09-30. Voir aussi J.-M. Cadieux, 1818-04-01; T. Barron, 1818-02-11, 1819-03-09.

138. ANQM, J.M. Cadieux, 1813-04-29; H. Griffin, 1813-03-11, 1818-03-18; J.G. Delisle, 1818-03-11; C. Prévost, 1813-04-06; A. Jobin, 1825-09-20; J. Desautels, 1818-04-24, 1819-07-02, 1819-09-15; N.B. Doucet, 1818-04-20; P. Lukin, 1824-04-24.

139. ANQM, N.B. Doucet, 1818-04-27; A. Jobin, 1824-05-10, 1824-05-25; P. Lukin fils, 1824-04-26.

140. ANQM, N.B. Doucet, 1818-10-09, 1824-03-27; A. Jobin, 1825-04-06, 1825-07-04.

141. ANQM, L.H. Latour, 1818-05-05; A. Jobin, 1825-04-13.

Kolmyer cautionne solidairement son gendre Urbain Meunier¹⁴². Deux ans plus tard, le 19 février 1812, Kollmyer « ne prétend plus être caution Envers Jean Bouthillier pour Sureté du Loyer de Urbain Meunier son gendre et Quil entend au premier mai prochain être déchargé ». Le bail est reconduit peu de temps après, le 28 avril 1812, cette fois-ci sans la nécessité d'être couvert par une caution. Ce cas indique assez clairement que le locataire s'est peu à peu acquis la confiance du bailleur.

3.1.2 Les modes de paiement

La « bonne foi » exige du locataire de ne pas tenter d'obtenir un logis pour un loyer « au-dessous du juste prix¹⁴³ ». Si aucune entente n'est intervenue pour déterminer le moment du paiement de loyer, celui-ci devra être remis au bailleur à l'expiration de chaque terme. La majorité des baux montréalais fonctionnent de cette façon et des informations glanées chez Pothier confirment cette pratique en France¹⁴⁴.

Le loyer est généralement payé en « argent et monnaie ayant cours en ce pays ». Puisque le cours de la monnaie se modifie le long du siècle étudié, le cours des loyers change également¹⁴⁵. Introduite dans la colonie à l'époque de la Nouvelle-France, l'usage de la livre tournois dans le paiement des loyers se poursuit au moins jusque dans le premier quart du XIX^e siècle. Au lendemain de la Conquête, par exemple, tel loyer est fixé « en bon argent vallant celui de France¹⁴⁶ ». Plus tard, beaucoup le sont en « livres de vingt coppres ou chelins ancien cours¹⁴⁷ ». Avec l'instauration du régime britannique, la monnaie coloniale est officiellement remplacée par la livre anglaise, dont l'usage devient de plus en plus fréquent avec l'adoption en 1777 du cours d'Halifax valant 24 fois la livre tournois¹⁴⁸. Les transactions s'effectuent avec des pièces métalliques, c'est-à-dire en « espèces sonnantes

142. ANQM, J.G. Delisle, 1810-05-01.

143. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 74.

144. *Id.*, pp. 52-53.

145. Pour plus de précisions sur l'histoire de la monnaie canadienne, voir A.B. McCULLOUGH, *La monnaie et le change au Canada : des premiers temps jusqu'à 1900*, trad. de l'anglais, coll. « Études en archéologie, architecture et histoire », Ottawa, Direction des lieux et parcs historiques nationaux, Environnement Canada — Parcs, 1987.

146. ANQM, F. Simonnet, 1761-07-29.

147. ANQM, L. Chaboillez, 1800-10-08, 1810-04-04, 1810-10-03, 1813-04-10, 1813-04-10; J.A. Gray, 1810-01-15, 1810-09-10; J.G. Delisle, 1810-03-09, 1810-04-30; T. Barron, 1810-01-05, 1810-03-15, 1818-02-02, 1818-04-11, 1818-07-29, 1819-03-30, 1825-05-02; L.H. Latour, 1813-09-07; J. Desautels, 1813-09-29, 1813-10-06, 1819-04-20; C. Prévost, 1818-09-28; J.-M. Cadieux, 1824-03-16.

148. Voir A.B. McCULLOUGH, *op. cit.*, note 145, pp. 43-55.

tes¹⁴⁹ ». Pour cette raison, comme elles circulent dans la colonie, les pièces de monnaie étrangère sont aussi utilisées pour acquitter le loyer. La « piastres d'Espagne valant Six livres pièce¹⁵⁰ » est la plus commune et son usage se poursuit au moins jusqu'à la fin des années 1810¹⁵¹. Un notaire fournit, quant à lui, « trois portugaises de quarante huit livres chacune¹⁵² ». Enfin, en 1818-1819, les paiements en « dollars » font leur apparition¹⁵³.

Au montant en espèces s'ajoutent parfois des produits en nature ou des services professionnels. Cette pratique permet au bailleur de profiter du commerce, de la production, de l'expertise professionnelle de son locataire, ou simplement de ses services. En effet, il y a habituellement un lien étroit entre la profession du locataire et le choix des marchandises fournies. Tout au long de la période, nous rencontrons des propriétaires qui acceptent des valeurs en marchandise dans une proportion variant entre 10 et 50 p. 100 du montant du loyer¹⁵⁴. Certains baux sont même très précis à ce sujet, comme celui-ci qui indique un rapport exact des deux tiers sur le tiers, à « savoir 66 livres, 13 sols, 4 deniers en argent ayant cours en ce pays et 33 livres, 6 sols, 8 deniers en marchandise bonne et loyale¹⁵⁵ ».

Des locataires marchands, négociants, tailleurs, cordonniers et occupant d'autres professions fournissent ainsi des marchandises sèches telles que pelleteries, chapeaux de castor, chemises, toiles de Russie ou de Morlaix, bois de chauffage, habits et paires de souliers¹⁵⁶. Tel meublier, par exemple, paie le quart de son loyer « in articles of Furnitures from the said Lessee's shop¹⁵⁷ », alors qu'un autre paie de cette façon la totalité du loyer annuel de 288 livres prévu dans le bail¹⁵⁸.

149. ANQM, F. Simonnet, 1761-08-18.

150. ANQM, P. Panet, 1762-04-16.

151. ANQM, T. Barron, 1805-04-06, 1810-09-01 ; L. Chaboillez, 1800-05-13, 1800-09-17, 1800-10-06, 1805-09-14, 1805-12-09 ; J.-G. Delisle, 1805-05-14, 1805-09-17, 1805-09-30, 1810-08-27 ; P. Lukin père, 1805-01-19, 1810-02-10 ; J. Desautels, 1813-02-25, 1813-04-02, 1818-04-07, 1818-04-29, 1819-03-27, 1819-11-22 ; A. Jobin, 1818-09-16, 1818-10-07, 1819-09-28 ; C.-L. Nolin, 1819-04-28.

152. ANQM, A. Foucher, 1780-08-24.

153. ANQM, J. Desautels, 1818-09-28, 1818-10-01, 1819-03-06, 1819-04-08, 1819-05-03, 1819-07-10, 1819-10-22.

154. ANQM, J.-B. Adhémar, 1730-11-22, 1735-11-30 ; F. Lepailleur, 1733-07-07, 1738-10-13 ; J.-C. Raimbault, 1735-10-15.

155. ANQM, F. Simonnet, 1741-06-18.

156. ANQM, J.-C. Raimbault, 1732-05-03, 1731-01-25 ; F. Lepailleur, 1733-09-29 ; P. Mezières, 1762-07-18 ; J.A. Gray, 1800-03-03, 1800-04-19 ; N.B. Doucet, 1818-07-08 ; L. Chaboillez, 1805-04-11 ; T. Bédouin, 1819-07-22 ; F. Simonnet, 1761-04-13 ; P. Lukin fils, 1824-05-10 ; L.H. Latour, 1813-09-07, 1819-03-17 ; A. Foucher, 1781-08-16.

157. ANQM, T. Bédouin, 1818-09-08.

158. ANQM, P. Ritchot, 1825-05-13.

Des denrées alimentaires servent également au paiement des loyers. Des locataires marchands, boulangers et exerçant d'autres professions paient avec du blé, du pain, des barriques de pommes ou de vin ou avec des veltes de mélasse et de rhum¹⁵⁹. Des traiteurs, par exemple, promettent de livrer en saison des herbes potagères, « salades journalières » et asperges¹⁶⁰. Enfin, tel jardinier de la rue Saint-Alexandre dans le faubourg Saint-Laurent dispose d'un terrain couvrant une superficie d'un arpent de front sur un arpent de profondeur avec arbres fruitiers ; il paie un loyer annuel de 432 livres et remet en outre en saison à sa bailleresse six douzaines de pommes d'été, six douzaines de prunes de damas, trois gallons de gadelle et un quart de pommes fameuses¹⁶¹. C'est ainsi que la location de maison avec verger dans les faubourgs est souvent assortie d'une obligation pour le locataire de livrer une partie de sa récolte au bailleur.

Le paiement en services constitue une autre façon d'acquitter une part plus ou moins importante du loyer, voire le loyer complet. Un huissier, par exemple, s'engage envers son propriétaire « de faire en sus du loyer susfixé tous les comptes dudit Bailleur concernant son commerce et son metier et ce à chaque réquisition¹⁶² ». Une veuve locatrice « sera tenue faire de l'ouvrage pour trois livres dit cours [ancien] chaque mois a compter dud Loyer¹⁶³ ». Mais, dans la très grande majorité des cas, les travaux demandés consistent en réparations à effectuer à la maison louée. Tel charpentier loue pour une période de deux ans et, en guise de loyer, s'engage à faire les travaux suivants :

faire le plancher d'en bas [...] avec des madriers enbouffetés, trois chassis de quatre verres de haut sur quatre de large, deux portes intérieures dont une sera pleine et l'autre vitrée de quatre verres de haut, lattée et rendre le dedans de la maison avec mortier de chaux prete à recevoir le blanchissage, faire resserrer et blanchir le plancher de haut, mettre et poser les lambourdes necessaires en cèdres pour recevoir le plancher de bas, tirer les joints en dehors de la dite maison avec bon mortier de chaux, un foyer en pierre proprement fait à la dite cheminée le tout bien et duement fait à dire d'experts et gens a ce connoissant pour tenir lieu du loyer durant tout le temps susfixé¹⁶⁴.

Fréquents sont les cas où des corps de métier reliés à la construction ou au bois — comme des charpentiers, menuisiers, peintres et meubliers —

159. ANQM, F. Lepailleur, 1733-08-03, 1733-09-22 ; J.-C. Raimbault, 1737-08-04 ; P. Mezières, 1761-06-11, 1761-06-04 ; P. Panet, 1762-09-24 ; L. Guy, 1805-04-05 ; F. Leguay père, 1781-01-01 ; J.M. Cadieux, 1813-03-20.

160. ANQM, F. Simonnet, 1761-03-25.

161. ANQM, N.-B. Doucet, 1824-04-09.

162. ANQM, J.M. Cadieux, 1818-02-23.

163. ANQM, J.M. Cadieux, 1813-01-02.

164. ANQM, J.M. Cadieux, 1818-06-01.

acceptent de faire des travaux de rénovation aux lieux loués¹⁶⁵. On trouve aussi des gens venant d'autres horizons professionnels qui prennent ce genre d'arrangement. Il arrive également que des locataires soient au service du bailleur. Par exemple, un menuisier loue une maison de bois dans le faubourg Saint-Louis et s'engage à travailler pour le bailleur, ses gages étant déduits du loyer :

Convienent les parties de ce qui suit [...] le dit bailleur sera tenu faire gagner au dit locataire par chaque été durant ces présentes la somme de trente six livres ancien cours au travail de menuisier et ce aux prix courant alors entre les ouvriers eu égard aux différentes sortes d'ouvrages qui seront faites et ce en déduction du loyer susfixé et dans le cas que le dit bailleur n'aurait aucun ouvrage à faire faire dans la première ou seconde année du susdit temps il le pourra dans la dernière année susmentionnée¹⁶⁶.

Ailleurs, deux locataires cloutiers louent d'un propriétaire également cloutier une maison de bois dans le faubourg Saint-Laurent pour 48 livres par mois. Le bail indique que ces locataires « seront tenus et obligés durant tous le susdit temps de travailler pour le dit Bailleur au susdit metier de cloutier, et ce au même prix qu'ils trouveront ailleurs¹⁶⁷ ». De même, des journaliers, père et fils, louent une partie de maison appartenant à un médecin et chirurgien. C'est en travaillant pour le bailleur que le fils paie sa part du loyer :

Il est convenu entre le dit Sieur Bailleur et le dit Joseph Petit qu'attendu que le dit Joseph Petit s'est engagé comme il s'engage par les présentes comme serviteur Domestique au dit Sieur Munro ce acceptant pendant tout le tems à compter du vingt du Courrant jusqu'au premier mai prochain à raison de trente chelins dit cours par mois outre ses nourritures et logement, le dit Sieur Munro retiendra sur les dits gages comme par les présentes il est autorisé à le faire, la somme de Douze chelins et demi dit cours par chaque mois au paiement de sa part du loyer susmentionné, et jusqu'à concurrence d'icelle sur la dite somme de trente chelins, et quant à la ballance de ses gages de chaque mois, elle sera payable par le dit Sr Munro qui y consent, à l'expiration de chaque mois¹⁶⁸.

Les engagements peuvent être tels que la démission du locataire en tant que travailleur chez le bailleur peut même entraîner l'annulation du bail :

the said lessee is engaged to work for the Lessor the said monthly payment will be deducted allways from the fourth weeks wages each month and should he abandon or be dismissed from the said service before the expiration of this lease it will be optional for the Lessor to cancel this said Lease¹⁶⁹.

165. ANQM, J.-M. Cadieux, 1818-03-09, 1825-03-23 ; A. Jobin, 1818-05-19, 1819-04-19 ; N.B. Doucet, 1819-07-27.

166. ANQM, J.-M. Cadieux, 1825-03-23.

167. ANQM, J.-M. Cadieux, 1819-04-07.

168. ANQM, T. Bédouin, 1819-09-28.

169. ANQM, N.-B. Doucet, 1825-10-07.

Des terrains avec vergers loués dans les faubourgs obligent les parties à conclure des ententes concernant la culture et l'entretien des arbres fruitiers. Par exemple, Augustin Mainguy loue de Charles Lusignan une maison dans la grande rue du faubourg Saint-Joseph comprenant un verger. Selon le bail, qui ne comporte aucune mention de loyer, il doit :

fournir et livrer la moitié de ce qu'il y ensemencera sur le dit terrain au dit Sr Lusignan aussitôt les différentes récoltes faites, pour qui le dit Sr Lusignan fournira la semence qui lui sera rendue par le dit preneur avec Expresse réserve en faveur du dit Sieur Bailleur de tous les fruits produits sur le dit Terrain avec le droit d'aller et venir sur le terrain toutes fois et Quantes il le jugera à propos et d'y faire les plantations qu'il voudra ; Quant au foin qui poussera sur le dit terrain et verger il appartiendra au dit Augustin Mainguy qui pour cet effet et pour paiement d'icelui, donnera vingt quatre journées de travail au dit Sieur Lusignan quand il en sera requis, qui s'oblige de lui fournir un poêle et son Logement durant cette présente hyver dans la maison rouge près de celle qu'il habite actuellement, aussi d'une place dans son hangard pour son cheval ou dans son écurie s'il est possible pour la présente hiver seulement Se réserve en outre le dit Sieur Lusignan un appartement dans le Sud Ouest de la Maison cydevant louée, pour y mettre ses pommes dans l'automne, promettant le dit Augustin Mainguy veiller à ce que les fruits du Verger ne soient point volés ni Empâtés, et Qu'aucun dommage ne soit fait sur le dit terrain pendant la Nuit¹⁷⁰.

Le montant du loyer est parfois remplacé par une obligation d'entretien du locataire envers le bailleur. Ainsi, en guise de loyer, tel locataire « shall provide and furnish to the Lessor good and sufficient board lodging and washing¹⁷¹ ».

Les pratiques de paiement en nature ou en services décrites plus haut paraissent aller à l'encontre des règles habituelles, car, selon Pothier, « le prix ou loyer doit consister en argent ; autrement ce n'est pas un contrat de louage, mais une autre espèce de contrat¹⁷² ». De même, lorsqu'on envisage le partage d'une récolte, nous sommes censé avoir affaire à un bail à ferme, et non à un bail à loyer. Puisque les notaires acceptent cet usage et qu'il se fait couramment à Montréal, il s'agit apparemment d'une particularité déjà tolérée dans la colonie à l'époque de la Nouvelle-France, et que le changement de régime ne modifie pas.

En l'absence d'indications précises dans les baux, il est plutôt malaisé d'analyser les motivations des parties d'accepter un mode de paiement en nature. Tout au plus peut-on proposer quelques hypothèses pour expliquer ce phénomène. La rareté du numéraire et les flambées inflationnistes à certaines époques, au moment de la Conquête anglaise par exemple, en poussent certainement plusieurs à recourir à cette forme de paiement. Mais,

170. ANQM, J.-G. Delisle, 1805-12-27.

171. ANQM, N.B. Doucet, 1819-04-27.

172. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 12.

étant donné que le phénomène se rencontre tout au long de la période à l'étude, cette explication demeure insuffisante. Il est probable que des propriétaires envisagent ce mode de paiement afin de préserver la valeur de leur patrimoine en assurant de cette manière l'entretien de leur immeuble et l'exploitation de leur terrain, jardin ou verger. De même, le coût élevé de certains services et de certaines marchandises, surtout lorsqu'il s'agit de marchandises importées, amène certainement plusieurs propriétaires à trouver avantageuse cette forme de troc. Chez les locataires, le recours au paiement en nature se rencontre principalement chez les individus venant des groupes populaires, notamment chez les artisans. Étant donné la hausse régulière de la moyenne des loyers à Montréal à partir des années 1790, à un moment où la société montréalaise se polarise, beaucoup de locataires parmi les plus démunis cherchent certainement à se loger à moindre coût, surtout lors des sommets qu'atteignent les loyers des logis montréalais au cours des années 1818-1819. D'autres locataires tentent probablement de tirer simplement parti de leur métier ou profession pour réduire les coûts associés au logement. Sans doute que d'autres motifs gouvernent le recours au paiement en nature. Quoi qu'il en soit, le nombre de cas relevés permet de croire que ce mode de paiement est un phénomène répandu dans le Montréal des XVIII^e et XIX^e siècles.

3.1.3 Les autres obligations

En plus du paiement du loyer, les locataires sont tenus à d'autres genres d'obligations, comme de meubler le logis, de l'entretenir, de payer le coût des dommages, de respecter l'usage du loyer et de laisser le logis en bon état.

Pour répondre du loyer, le locataire est amené « suivant le vœu de la Coutume¹⁷³ », à affecter d'« hypotheque generale et speciale » ses biens meubles et immeubles¹⁷⁴. « Son principal engagement est de payer, écrit Bourjon, & par une suite de cet engagement, il doit assurer le payement¹⁷⁵. » Pour cette raison, il est tenu de garnir les lieux loués de meubles suffisants « pour sureté du loyer » en cas de défaut de paiement¹⁷⁶. Le locataire est généralement tenu « de [les] décorer et meubler de meubles suffisants » pour équivaloir le loyer d'un an¹⁷⁷. Ailleurs, le locataire d'une chambre s'engage :

[à] garnir la dite chambre des biens meubles exploitables consistant en ce qui suit savoir un lit garni de ses couvertures et couchette, une commode de pin vernie en rouge, une table pliante de pin vernie en rouge, un buffet peint en bleu, un coffre de

173. ANQM, P. Mezières, 1780-07-26.

174. ANQM, A. Foucher, 1781-07-30.

175. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 46.

176. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 155 ; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 75.

177. F. BOURJON, *op. cit.*, note 8, p. 54 ; ANQM, J.-M. Mondelet, 1805-05-21, 1810-02-05, 1810-03-05, 1810-04-26, 1810-05-01, 1810-05-04, 1813-08-16 ; T. Bédouin, 1813-02-19.

pin, une valise couverte en peau, un Baudet, un petit lit de plume, un berceau de pin, une petite table peinte en rouge deux seaux ferrés peints en bleu, cinq chaises, un chaudron de fer, un canard de fer, une saucepanne de fer, douze assiettes bleus une douzaine d'assiettes blanches, une soupière de fayence deux caraffes de pinte, deux dittos de chopines, six verres à pattes, trois grands gobelets, une poêle à frire, une paire de fer à flasque, un fer italien, pour la sureté du loyer¹⁷⁸.

Le locataire doit « avoir bien et duement soin [des lieux loués] et en jouir en bon père de famille¹⁷⁹ », c'est-à-dire qu'il ne doit pas porter atteinte à l'intégrité physique des lieux ni les dégrader. Bourjon explique cette obligation de cette façon :

Delà il s'ensuit qu'il ne peut surcharger les voûtes, ni les planchers [par l'emmagasinement de marchandises trop pesantes], à plus forte raison ne peut-il percer ni affaiblir les gros murs [...] Par le même principe, il ne peut faire servir d'étable ou d'écurie les appartemens du rez-de-chaussée, & il ne peut introduire dans la maison des gens prohibés [...] Si lui-même est ouvrier grossier, & que par sa qualité, non déguisée dans le bail, il se serve d'un gros marteau, il doit faire construire un pilier de pierre au-dessous de son enclume, afin d'éviter le dommage de la voûte¹⁸⁰.

Le locataire doit effectuer les réparations dites « locatives », c'est-à-dire, selon Pothier, celles « qui ont coutume de provenir de la faute des locataires ou de leurs gens », et qui ne proviennent pas de la vétusté ou mauvaise qualité des parties dégradées¹⁸¹. Voici, d'après Bourjon, quels éléments du logis sont désignés de cette façon :

le rétablissement des carreaux, tant des appartemens, que des escaliers [...] le lavage des vitres, & le rétablissement de celles qui sont cassées, & ce, sans boudines ni plomb [...] toutes les serrures bien fermantes, & laisser des verrous partout où il y a vestige qu'il y en a eu [...] le carrelage des âtres de cheminées, le rétablissement de chambranles, des portes & des cheminées [...] laisser des portes à tous les bayes & des volets à toutes les croisées, auxquelles par les vestiges, il paroît qu'il y en a eu¹⁸².

Le preneur est également tenu des réparations auxquelles il s'est engagé dans le bail. Ces dernières consistent parfois en de grosses réparations¹⁸³. Sinon, il est obligé de « souffrir les grosses réparations » effectuées par le propriétaire, sans pouvoir demander de diminution du loyer. Mais il faut, selon Claude de Ferrière, que ces réparations ne durent pas plus de six semaines, car après ce délai le locataire « n'est plus obligé de garder le bail, & peut même demander d'être indemnisé par des dommages & intérêts¹⁸⁴ ».

178. ANQM, J.-M. Cadieux, 1825-10-18.

179. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 69 ; voir en particulier les baux passés par le notaire J.-M. Cadieux en 1818 et 1819.

180. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, pp. 45, 56.

181. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 79.

182. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, pp. 47-48.

183. Voir C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 612.

184. *Id.*, p. 614.

Le locataire principal doit veiller à préserver la maison contre tout endommagement. En ce sens, il doit répondre des dommages causés non seulement par sa faute et celle de sa famille, mais aussi par celle de ses invités, domestiques, pensionnaires et sous-locataires, « par la raison qu'il en est responsable, note Ferrière, & qu'il doit s'imputer de n'avoir pas mis dans la maison qu'il loue, des personnes soigneuses¹⁸⁵ ». À ce sujet, Bourjon précise :

[le locataire] est tellement leur garant, que si la maison étoit incendiée par le fait ou la négligence d'un sous-locataire, le principal locataire est tenu de la faire reconstruire à ses frais ; suite rigoureuse, mais inévitable, du principe qu'il est tenu du fait de ses sous-locataires¹⁸⁶.

Seuls les accidents arrivant de façon fortuite n'entraînent pas sa responsabilité. Mais encore là, la preuve d'accident incombe au preneur.

Le locataire ne doit faire servir les lieux qu'aux usages prévus à la location ou, à défaut de précisions dans le contrat même, aux usages « auquel on a coutume de la faire servir¹⁸⁷ ». Ainsi, en louant un bâtiment, le locataire et le sous-locataire ne peuvent pas utiliser les lieux pour une vocation autre que celle à laquelle il est destiné, et cela, en vertu du droit romain concernant « le louage des choses ». Ainsi, écrit Pothier,

si la maison a été louée comme auberge, de même que le principal locataire est obligé de l'entretenir en auberge, de même il ne peut la sous-bailler qu'à un aubergiste qui l'entretienne comme auberge. Vice versa, si une maison bourgeoise a été louée à un bourgeois, il ne peut pas la sous-bailler à un cabaretier, à un forgeron, & autres gens semblables, parce qu'elle doit être occupée comme maison bourgeoise [...] si c'est une maison qui a coutume d'être occupée comme maison bourgeoise, il ne peut pas la sous-bailler à un cabaretier pour en faire un cabaret, ni à un maréchal ou à un serrurier pour y établir une forge¹⁸⁸.

Le changement de vocation d'une maison louée peut entraîner une action en dommages et intérêts de la part du propriétaire contre le locataire, à cause de la perte de valeur qui peut en résulter. À ce sujet, remarque Pothier,

si un aubergiste a pris à loyer une auberge, il est obligé de l'entretenir comme auberge [...] le locataire, en n'entretenant pas la maison comme auberge, donne occasion à ceux qui avaient coutume d'y loger, de se pourvoir d'une autre auberge ;

185. *Id.*, pp. 612-613 ; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 70-71 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, pp. 149-155.

186. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, pp. 46-47 ; voir aussi à ce sujet C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 612 ; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 71-72.

187. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 69 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 148.

188. R.J. POTHIER, *Traité sur différentes matières de droit civil, appliquées à l'usage du Barreau ; et de jurisprudence française*, 2^e éd., Paris, Debure, 1781, p. 290 ; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 99 ; voir aussi H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, pp. 148-149.

l'auberge n'étant plus fréquentée, est par là dépréciée, et ne peut plus se louer à l'avenir pour un prix aussi considérable¹⁸⁹.

Ici, on distingue le cabaret et la forge de la maison dite bourgeoise. Ces comparaisons faites, la « maison bourgeoise » désigne essentiellement un immeuble résidentiel qui ne doit pas être dégradé en devenant un débit de boisson ou comme l'atelier d'un artisan des métiers du fer. Toutefois, le bailleur doit tenir compte du métier exercé par son locataire au moment de lui louer. Pothier précise :

la profession du locataire connue au temps du bail, doit faire servir aux usages qu'exige sa profession. C'est pourquoi, si j'ai loué ma maison à un serrurier connu pour tel dans la ville, quoique ma maison n'ait toujours été occupée que comme maison bourgeoise, je suis censé la lui avoir louée pour la faire servir à tout ce qu'exige sa profession¹⁹⁰.

Ces deux contraintes, celle du respect de l'usage habituel des lieux et celle du respect de la profession exercée par le locataire, amènent les parties à indiquer dans le bail à quoi servira le local loué. Cela est d'autant plus important qu'à l'époque préindustrielle les gens se servent fréquemment de leur lieu de résidence pour y travailler. Alors que certaines maisons ne peuvent servir qu'au logement¹⁹¹, dans d'autres on précise le type de travail que le locataire peut y effectuer, comme de tenir « bureau et office », « grocerie », boulangerie, auberge, forge, fabrique de chandelles, entrepôt de potasse, atelier de fourrure, boutique d'horloger, école, et autres activités, comme le commerce de marchandises sèches¹⁹². Dans bien des cas, c'est par une interdiction qu'on limite l'usage des lieux. Il peut être défendu, par exemple, de faire une forge¹⁹³ ou de tenir une maison publique (auberge, hôtel, taverne ou cantine)¹⁹⁴ et de sous-louer à des gens qui exercent ces métiers¹⁹⁵.

Tel locataire ne peut « travailler de son métier » dans la maison, peut-on lire dans un bail, sans autre précision¹⁹⁶. Sujet au même interdit, un autre a

189. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 69.

190. *Id.*, p. 12.

191. ANQM, J.-M. Cadieux, 1824-03-20, 1825-03-16 ; T. Bédouin, 1818-05-22, 1824-10-01.

192. ANQM, L. Chaboillez, 1810-04-04 ; J.-M. Cadieux, 1825-10-01, 1819-01-29, 1819-03-23, 1818-10-16 ; P. Lukin fils, 1824-04-26, 1825-07-08 ; T. Bédouin, 1824-10-05, 1825-07-04 ; N.B. Doucet, 1818-10-09, 1819-05-05, 1819-02-13, 1819-05-06, 1824-05-01, 1824-10-04, 1825-04-03 ; J. Desautels, 1818-05-27 ; C. Prévost, 1810-03-13.

193. ANQM, L. Chaboillez, 1810-02-14.

194. ANQM, J. Papineau, 1810-05-08 ; N.-B. Doucet, 1825-04-08, 1825-04-09 ; L. Chaboillez, 1810-05-09, 1810-06-18 ; L.H. Latour, 1813-04-20 ; F. Leguay, 1781-01-01 ; C. Prévost, 1810-04-25, 1810-10-08 ; L.H. Latour, 1810-03-08.

195. ANQM, C. Prévost, 1810-03-13 ; N.-B. Doucet, 1824-05-01, 1824-10-04 ; J.-M. Cadieux, 1818-04-13.

196. ANQM, A. Jobin, 1818-10-12, 1824-04-14 ; J. Desautels, 1819-04-14 ; J.A. Gray, 1800-09-

la permission de bâtir un « appenti temporaire » dans la cour pour y travailler¹⁹⁷. On impose à un professeur « not to use the said house as a School or study, but to use one of the outbuilding for that purpose¹⁹⁸ ». Ailleurs, le locataire « Ne Logera pas lui-même ou aucun autre dans le dit Magasin, qui ne servira qu'a y mettre Ses Marchandises¹⁹⁹ ». Certains autres baux interdisent au locataire de se servir de la cave pour mettre de l'huile de baleine, du sel ou du poisson à cause des odeurs qui s'en dégagent²⁰⁰. Des bailleurs permettent néanmoins au locataire d'entreposer de tels produits en les rangeant dans des boîtes, en petites quantités, « de telle manière à ne point causer d'odeur dans la cave²⁰¹ ». De nombreux baux prohibent la tenue d'un bal, d'une danse, d'une assemblée, de jeux : « jeu de billard ou gallet », casino ou « divertissements quelconque »²⁰². Enfin, le locataire doit également faire des lieux un « usage honnête, et qui ne soit pas contraire aux bonnes mœurs²⁰³ ».

Au terme du bail, le locataire doit rendre les lieux « en bon état » ou « dans le même état » qu'il les a reçus, car « les changements licites, note Bourjon, ne lui sont permis, que sous la condition de remettre les lieux au même état qu'ils étoient lorsqu'il y est entré²⁰⁴ ». Il peut donc généralement retirer les améliorations faites et les emporter avec lui. Si les lieux ont été détruits ou détériorés sans sa faute, il n'est pas tenu de les rendre ni de les rendre en bon état. Mais il doit s'expliquer et se justifier à ce sujet²⁰⁵.

3.1.4 Les indemnités prévues en cas de faute

Le non-respect des prescriptions peut non seulement entraîner l'action *locati* par laquelle le propriétaire demande dommages et intérêts, mais il peut aussi amener l'expulsion du locataire²⁰⁶. Cette dernière éventualité est

17 ; N.-B. Doucet, 1825-04-16 ; T. Bédouin, 1818-05-22, 1824-10-01 ; L. Chaboillez, 1819-05-09.

197. ANQM, A. Jobin, 1819-04-21.

198. ANQM, N.B. Doucet, 1818-06-01.

199. ANQM, J.G. Delisle, 1810-06-05 ; J.-M. Cadieux, 1818-09-17.

200. ANQM, J.M. Mondelet, 1813-03-31 ; N.B. Doucet, 1819-02-09, 1818-02-23 ; H. Griffin, 1825-04-25.

201. ANQM, N.-B. Doucet, 1825-04-25, 1819-05-19.

202. ANQM, J.-M. Cadieux, 1818-04-03, 1818-03-06 ; N.B. Doucet, 1819-04-12, 1819-06-18 ; A. Jobin, 1818-05-04, 1825-01-31 ; R. O'Keefe, 1825-03-15.

203. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 12.

204. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 46 ; voir aussi R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 73-74.

205. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 155.

206. *Id.*, p. 161.

d'ailleurs la conséquence la plus immédiate si l'on en croit les baux de location :

Et si le dit Preneur manquoit de payer le prix dudit loyer comme il est dit cy-dessus, ou manquoit de remplir aucune des autres conditions et charges sus dites, il sera Libre au dit Sr Bailleur de louer le tout à d'autres personnes pour le temps qui restera à faire du présent bail, et en conséquence conviennent que le présent Bail sera regardé comme nul et résilié pour le temps qui en restera à faire, sans pouvoir par le dit preneur prétendre aucuns dommages et intérêts contre le dit Sr Bailleur, et sans préjudice aux Loyers qui pourroient être alors dûs, laquelle clause est de rigueur et ne pourra être réputée comminatoire, et sans laquelle ces présentes N'auroient été faites ou consenties²⁰⁷.

La location d'un logis comporte donc plusieurs obligations de la part du locataire. Celles-ci tiennent toutes à deux questions essentielles : assurer le paiement du loyer et l'entretien des lieux. Puisque les modes de paiement du loyer varient déjà passablement dans les baux, on peut présumer que beaucoup de locations prévoyant un loyer en argent comptant sont en pratique réglées au moins partiellement en nature ou en services, comme c'est probablement aussi le cas d'un grand nombre de locations par entente verbale.

Pour garantir l'acquittement du loyer, le locataire doit meubler le logis suffisamment et il peut être contraint de payer d'avance ou de dénicher une caution qui s'en porte garante. Remplir ces obligations est relativement aisé pour qui possède déjà un mobilier d'une certaine valeur, jouit d'un travail stable et s'est créé un réseau d'amitié dans la ville. Mais pour les étrangers, les jeunes personnes et les pauvres, répondre à de telles contraintes n'est pas toujours évident. L'impossibilité de les satisfaire en amène certainement beaucoup à préférer la condition de pensionnaire à celle de locataire, ou même à se tourner vers la location de gré à gré malgré l'insécurité de cette forme de location où l'absence de contrat écrit donne une plus grande latitude au bailleur pour expulser son locataire. Dans le contexte d'une forte immigration d'individus démunis que connaît Montréal au début du XIX^e siècle, on peut penser qu'un grand nombre de gens ne peuvent même pas remplir les obligations ordinaires contenues dans les contrats écrits.

3.2 La sous-location

L'analyse précédente nous amène tout naturellement sur le terrain de la sous-location. Bien que les documents consultés ne nous permettent pas d'avoir une idée précise de l'évolution et de l'ampleur de la sous-location à

207. ANQM, C. Prévost, 1810-05-01. Voir aussi F. Leguay père, 1781-08-14 ; L. Chaboillez, 1800-06-15 ; F. Simonnet, 1761-09-28 ; T. Barron, 1810-01-08 ; J.-M. Cadieux, 1810-09-17, 1818-10-27, 1813-04-21.

Montréal, nous pouvons au moins tenter de répondre à quelques questions concernant ce phénomène. Par exemple, le locataire peut-il céder son logis ou une partie de celui-ci à des sous-locataires ? Les droits romain et coutumier l'en empêchent-ils ? Pourquoi certains locataires acceptent-ils des sous-locataires ? Quelle est la conséquence de la sous-location ?

3.2.1 Le droit du locataire de sous-louer

Le locataire a le droit de sous-louer les lieux en tout ou en partie à des sous-locataires, même en demandant un loyer plus élevé²⁰⁸. Et le propriétaire ne peut s'opposer à un locataire qui veut le faire à moins d'avoir stipulé dans le contrat que le preneur « ne peut céder ni transporter son droit » sur le bail sans son consentement²⁰⁹, clause qui semble parfois relever de la pratique notariale. Ainsi, chez le notaire André Jobin, cette clause apparaît presque systématiquement dans les baux de location. Même si l'on insiste parfois pour affirmer qu'elle « est expresse et de rigueur²¹⁰ », cette clause peut poser quelques problèmes d'interprétation. Plusieurs baux distinguent entre deux types de sous-location : celle où le sous-locataire se substitue au locataire et le remplace, et celle où le locataire principal loue une partie de maison à un ou des sous-locataires tout en y conservant sa résidence.

C'est la sous-location de substitution qui est particulièrement visée par la clause prohibant la cession du bail²¹¹. Ainsi, tels locataires ne peuvent céder ni transporter leur bail à quiconque, bien qu'ils puissent « prendre avec eux tels sous locataires qu'ils jugeront à propos²¹² ». Mais beaucoup de locataires finissent par céder leur contrat au bout de deux, trois, six mois et même jusqu'à deux ans à des sous-locataires — qui deviennent en quelque sorte de nouveaux locataires — avec l'accord du bailleur, qui est présent au moment du changement de main²¹³. C'est que, selon Pothier, la clause prohibitive « ne s'exécute pas toujours à la rigueur²¹⁴ ».

La sous-location de cohabitation paraît, quant à elle, assez bien tolérée. Par exemple, tel locataire sous-loue le haut de sa maison deux jours après avoir signé son bail malgré la présence de la clause de ne pas céder ni transporter son bail²¹⁵. C'est que, nous apprend Pothier,

208. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 605.

209. *Ibid.*

210. ANQM, T. Barron, 1805-01-25.

211. ANQM, F. Leguay père, 1781-07-03.

212. ANQM, J.-M. Cadieux, 1818-08-21.

213. ANQM, J.A. Gray, 1810-03-09, 1810-03-10; L. Chaboillez, 1810-03-12; A. Foucher, 1780-08-20; J. Desautels, 1813-04-17; N.-B. Doucet, 1824-03-15; P. Lukin fils, 1825-03-02.

214. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 99.

215. ANQM, J.G. Delisle, 1810-05-01, 1810-05-03.

le locateur n'est admis à se plaindre de la contravention à la clause, et à demander en conséquence la résolution du bail, que lorsque le locataire sous-baillie la maison en entier, et non lorsque, pour se décharger, il en sous-baillie seulement une partie ; ce qui doit s'entendre, à moins que le bail ne portât expressément qu'il ne pourrait sous-baillier la maison, ni en tout ni en partie²¹⁶.

De plus, ajoute Bourjon,

sous-location n'est pas cession du bail ; la sous-location est donc permise nonobstant une telle clause ; mais pour cela il faut qu'il [le locataire] ait conservé une partie des lieux à lui loués, & qu'il l'habite en personne²¹⁷.

Enfin, l'hébergement de sous-locataires par des locataires est d'autant plus toléré que des raisons humanitaires peuvent être invoquées par le locataire qui prend cette décision. Ainsi, le fait de loger des sous-locataires chez soi « est une suite du grand précepte de l'amour du prochain, qui est le principe fondamental du droit naturel. Il est évident qu'il nous oblige à consentir à toutes les choses qui, sans nous causer aucun préjudice, peuvent faire plaisir au prochain²¹⁸. »

3.2.2 Les clauses limitatives du droit de sous-location

Dans le cas contraire, une clause propre au bail précise que le locataire ne peut « louer ni sous louer²¹⁹ » et doit demeurer dans la maison uniquement avec sa femme et ses enfants²²⁰, ou sans pouvoir « prendre aucune famille ni pensionnaire avec lui²²¹ ». Certains baux prévoient un dédommagement en cas de sous-location non permise, représentant jusqu'à l'équivalent d'une année de loyer et même parfois au-delà²²². Dans d'autres situations, la sous-location de substitution est explicitement permise. Dans les baux déjà imprimés, la clause concernant l'interdiction de céder et de transporter son bail est parfois simplement rayée²²³. On précise alors souvent le nombre d'individus ou de familles acceptés comme sous-locataires, leur qualité et la partie de la maison qui est sous-louée. Tel locataire peut sous-louer « seulement la moitié de la maison²²⁴ ». La réputation d'honnêteté du sous-locataire, « qu'il soit sobre et de bonnes mœurs » ou « d'une

216. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 100.

217. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 42.

218. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 100.

219. ANQM, L. Chaboillez, 1810-02-09, 1810-02-14, 1810-04-07, 1810-04-16, 1810-08-27.

220. ANQM, L. Chaboillez, 1805-05-14 ; J.-M. Cadieux, 1819-04-27 ; A. Jobin, 1825-03-14, 1824-09-29.

221. ANQM, A. Jobin, 1824-03-27, 1824-05-10, 1824-03-06, 1824-06-01.

222. ANQM, L. Chaboillez, 1810-04-04, 1810-05-09, 1810-08-31, 1810-09-10, 1810-09-15, 1810-09-19.

223. ANQM, N.B. Doucét, 1818-03-19, 1819-04-05, 1819-04-30.

224. ANQM, A. Jobin, 1824-05-01.

conduite irréprochable » écrit-on, est la principale qualité demandée²²⁵. Le choix du sous-locataire doit parfois être soumis à l'approbation du bailleur²²⁶. Des locataires ne peuvent sous-louer une partie de la maison qu'à un seul individu²²⁷, pendant que d'autres ne le peuvent qu'à une seule famille²²⁸, voire sans enfants²²⁹, en payant parfois un supplément de loyer²³⁰. Certains bailleurs laissent même une certaine latitude à leur locataire à ce propos. Prenons l'exemple d'une reconduction de bail, où il est écrit ceci :

les dits Preneurs ne pourront sous louer partie de la maison désignée au dit Bail qu'à une famille ayant enfant ou à deux familles seulement sans enfant à la fois, pendant la durée de la présente continuation, et dans le cas où les dits Preneurs sous-loueraient partie de la dite maison à un plus grand nombre de famille, sans le consentement exprès et par écrit dudit Sieur Bailleur ils seront tenus de payer trente livres courant [720 livres françaises] de loyer au lieu de la rente stipulée au dit Bail [qui est de 25 livres cours d'Halifax ou 600 livres françaises]²³¹.

Dans d'autres cas, le bail accorde ouvertement le droit au locataire de sous-louer à sa guise. Par exemple, on retrouve dans un bail que le locataire « shall be at liberty to transfer his right in the present lease without the consent of the said lessor ».

Le locataire qui sous-loue a avantage à faire connaître sa situation au sous-locataire par une mention au bail, surtout s'il n'a pas l'accord du bailleur pour sous-louer. Il se préserve ainsi d'éventuels recours contre lui. Ainsi, écrit Bourjon,

si le principal locataire n'a pas instruit le sous-locataire du péril d'expulsion qu'il couroit en certains cas, & que lui laissant ignorer ce péril, il lui eut fait un bail pour un tems fixe & déterminé, ce tems qui se trouveroit coupé et interrompu par le droit du propriétaire, en ce cas, le principal locataire est tenu de dédommager le sous locataire par lui introduit, c'est à lui à le faire jouir ; mais s'il l'a instruit, il n'y a lieu au dédommagement²³².

C'est pourquoi certains locataires principaux prennent leurs précautions au moment de faire passer bail à un sous-locataire. Ainsi, le bail passé entre Charles Rodier, locataire principal, et Joseph Auclair, sous-locataire, stipule :

225. ANQM, L. Chaboillez, 1805-01-04 ; J.-M. Cadieux, 1824-03-20, 1824-04-03, 1825-04-30, 1819-04-02, 1819-04-03, 1818-04-03.

226. ANQM, P. Lukin père, 1810-04-24 ; J. Desautels, 1818-05-16.

227. ANQM, J.-M. Cadieux, 1824-03-20, 1824-04-03.

228. ANQM, A. Jobin, 1824-05-01, 1818-07-20, 1818-04-14 ; T. Bédouin, 1819-10-02 ; J.-M. Cadieux, 1818-03-03 ; J. Desautels, 1819-02-16 ; G. Peltier, 1824-04-10.

229. ANQM, A. Jobin, 1818-08-31 ; P. Ritchot, 1824-05-04.

230. ANQM, N.-B. Doucet, 1824-03-22.

231. ANQM, N.-B. Doucet, 1824-03-20.

232. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 54.

le dit locataire ne pourra demander aucun dédommagement du dit bailleur dans le cas où il serait troublé par le dit Jos Valois parce que le dit bailleur [Charles Rodier, le locataire principal] n'aurait pas obtenu le consentement du dit Jos Valois pour sous louer les dites prémisses tel qu'il est tenu de le faire en un certain bail par le dit Jos Valois au dit Ch Rodier passé devant les notaires sousignés en date du neuf février dernier²³³.

3.2.3 La sous-location : un usage au service des propriétaires et des locataires

Parfois, tout se passe comme si le bailleur se déchargeait entre les mains du locataire principal de la tâche de choisir les occupants. Le locataire principal devenant dans ces conditions un espèce de gérant ou de concierge des lieux. Par exemple, Françoise Desautels « séparée de corps et de biens d'avec Joseph Labadie son mari » loue au maître tonnelier Michel David deux maisons sur un emplacement de la grande rue du faubourg Saint-Laurent « que le preneur pourra occuper ou faire occuper de la manière et par qui bon lui semblera²³⁴ ». Ailleurs, un locataire loue une maison de la demoiselle Catherine Truteaux :

Et par les mêmes présentes la dite Dlle bailleresse a constitué le dit Sieur preneur son procureur spécial pour l'effet cy après ; scavoir pour louer a qui bon lui semblera, l'autre moitié à l'ouest de la dite maison, l'autorisant à en faire passer bail pour le prix et somme qu'il trouvera le plus avantageux et à recevoir le prix du loyer et pour le temps et espace de trois ans seulement, sans être tenu le dit Sieur Procureur de payer à la dite Dlle Constituante le loyer de cette dite moitié de maison dans le cas où il ne pouvait la louer et dans le cas où l'ayant loué, le locataire l'abandonneroit sans en avoir payé le loyer ; pour le prix provenant d'icelle être employé à faire la réparation que le dit Sieur Procureur trouvera et jugera nécessaire à faire en toute la maison²³⁵.

Bien que cette clause ait été annulée au bail moins d'une semaine après son inscription, elle demeure révélatrice de l'attente que placent un certain nombre de bailleurs envers les locataires éventuels.

Il n'est pas douteux également que certains propriétaires comptent sur des locataires principaux pour voir à la sous-location de telle ou telle partie de la maison, auquel cas ils augmentent le prix du loyer, escomptant que le locataire principal récupère une partie de cette dépense en percevant les loyers payés par les sous-locataires. Certains baux confirment cette stratégie. L'inspecteur de potasse Louis Lamontagne loue à l'avocat Jean Casimir Bruneau une maison de pierres à deux étages dans la rue Saint-Gabriel pour 1 200 livres. Dans le bail est écrit : « dans le cas où le dit preneur ne pourrait pas louer le second étage [...] alors il ne sera tenu de

233. ANQM, A. Jobin, 1819-04-21.

234. ANQM, N.B. Doucet, 1818-02-19.

235. ANQM, L. Huguet-Latour, 1805-03-01.

payer que la somme de quarante livres [cours d'Halifax ou 960 livres françaises]²³⁶ ».

Avoir recours à la sous-location constitue parfois une stratégie économique qui permet au locataire principal de refiler la facture du loyer, ou une fraction plus ou moins importante de celle-ci, au sous-locataire. Par exemple, le 19 juin 1818, les *farmers* James McNie et Robert Jenkins louent de Pierre Malo une maison de bois à un étage dans la grande rue du faubourg Saint-Joseph, et ce, pour un loyer de six livres par mois. Par un acte passé le 31 août 1818, ils sous-louent cette maison à deux autres fermiers, Robert Skaves et Peter Wilkinson, se réservant pour eux « a Room in the garret with privilege to have access to the same any time during the said lease and privilege in the yard for that carriage without any deduction on the above mentioned rent²³⁷ ». Autre exemple, le sellier David Nelson occupe une maison depuis octobre 1804 et signe un nouveau bail de cinq ans en novembre 1810. Mais il sous-loue cette maison en janvier 1813 à William Reid pour n'en réserver qu'une seule pièce, au même montant de loyer prévu dans le bail initial, soit 1 680 livres²³⁸.

Enfin, tout comme la location, la sous-location est soumise au respect de l'usage auquel est destinée la maison²³⁹.

Ainsi, bien que les textes juridiques accordent au locataire de prendre avec lui des sous-locataires, une simple clause au bail peut constituer un empêchement qui limite le droit du locataire de recourir à cette pratique.

4. Les droits et devoirs des bailleurs et propriétaires

Transportons-nous maintenant sur le terrain du bailleur. Si celui-ci doit s'acquitter de certaines obligations, sa position comporte cependant des privilèges importants. Quelles obligations a le bailleur envers son locataire ? Quels sont les recours du bailleur si le locataire ne paie pas son loyer ? Voici les deux principales questions auxquelles nous espérons répondre ici.

4.1 Les devoirs du bailleur

4.1.1 Agir de « bonne foi »

L'obligation d'agir « de bonne foi » veut que le bailleur se refuse de « louer au-delà du juste prix », soit, selon Pothier, le prix « pour lequel les

236. ANQM, P. Lukin fils, 1825-02-28.

237. ANQM, J. Desautels, 1818-06-19, 1818-08-31.

238. ANQM, L. Chaboillez, 1810-11-13.

239. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 20; ANQM, A. Foucher, 1781-03-04; T. Bédouin, 1818-05-22.

choses de cette espèce ont coutume de se louer dans le lieu où elles sont au temps du contrat²⁴⁰ ». Toutefois, bien qu'on le retrouve dans les traités juridiques, ce principe de la *moral economy* préindustrielle est fort difficile à appliquer. C'est que, admet Pothier, cette obligation « n'a lieu que dans le for de la conscience. Dans le for extérieur, le conducteur [locataire] n'est pas écouté à se plaindre de l'excès du prix du loyer, quand même la lésion serait énorme. »

La « bonne foi » veut aussi que toutes informations entourant les lieux loués susceptibles d'intéresser le futur locataire lui soient divulguées par le propriétaire. Pothier fournit un exemple utile à ce sujet :

si, lors du bail que je vous fais d'une auberge sur une grande route, qui est la seule auberge de ce lieu, j'ai connaissance qu'un particulier doit y en établir une autre, je ne dois pas vous le dissimuler, l'établissement de cette seconde auberge étant une chose qui diminue le prix de la mienne, et que vous avez intérêt de savoir. Il est vrai qu'en prenant à loyer mon auberge, vous n'ignorez pas qu'on en peut établir une autre ; mais autre chose est de savoir qu'on va effectivement l'établir. Cette seconde espèce de connaissance diminue beaucoup plus que la première la valeur du loyer de mon auberge, et vous avez par conséquent intérêt qu'elle ne vous soit pas dissimulée²⁴¹.

4.1.2 Garantir la jouissance du logis

De façon plus concrète, le bailleur a l'obligation juridique de garantir la jouissance des lieux loués au locataire pour la durée du bail ; « c'est son premier engagement », écrit Bourjon²⁴². Au moment où le locataire en prend possession, le bailleur doit lui livrer la maison dans l'état qu'il s'est engagé à le faire dans l'entente écrite. S'il ne respecte pas le contrat ou s'il accuse un retard à y satisfaire, il peut être condamné en vertu de l'action *ex conducto*²⁴³. Les vices déjà présents et ceux qui apparaissent au cours de la location sont aussi la responsabilité du locateur. De plus, ce dernier doit garantir le locataire contre tout trouble, éviction ou diminution de la jouissance²⁴⁴. Si le bailleur manque à l'un ou l'autre de ses engagements, il s'expose à verser une indemnité en dommages et intérêts au locataire ou à accepter la résolution du bail ou les deux à la fois²⁴⁵.

240. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 49.

241. *Ibid.*

242. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 49.

243. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, pp. 149-151.

244. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 33-43 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 151.

245. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 608 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 150.

4.1.3 Effectuer les grosses réparations

Bien qu'il s'agisse d'une disposition du droit romain, les notaires invoquent « les Us et coutumes de Paris » pour obliger les propriétaires à effectuer les grosses réparations ou « réparations bourgeoises ». Le *Dictionnaire universel* de Furetière définit les grosses réparations comme étant « les réparations des gros murs, des portes, des planchers & des couvertures²⁴⁶ ». Cela signifie de veiller à ce que le toit ne coule pas, que les portes et fenêtres s'ajustent bien et que la structure de la maison soit sécuritaire pour les occupants. Beaucoup de baux incluent dans les grosses réparations le remplacement des vitres cassées au moment de l'entrée du locataire dans le logis. Les travaux à effectuer ne doivent pas s'étendre au-delà d'une période de six semaines, sinon le locataire a droit à une indemnité²⁴⁷. En conséquence de cette clause d'entretien, le bailleur doit tenir le locataire « clos et couvert selon l'usage de cette ville²⁴⁸ », ou « suivant le vœu de la Coutume²⁴⁹ ». Ainsi, nous dit Guyot, « le bailleur doit faire en sorte que la pluie ne pénètre pas dans les pièces qui composent l'appartement, & que personne ne puisse s'y introduire par les portes ou par les fenêtres contre le gré du preneur²⁵⁰ ». Si, malgré les demandes répétées, le bailleur néglige de faire les réparations nécessaires, le locataire est en droit de procéder en retenant sur le loyer l'équivalent des sommes engagées ou en se faisant rembourser²⁵¹.

Mais les bailleurs peuvent contourner les dispositions de la coutume et se soustraire aux grosses réparations en l'indiquant dans l'acte. Par exemple, telle baillesse :

ne s'oblige a faire aucune réparation quand meme led preneur ne seroit point clos et couvert renoncant pour ce regard à la coutume et ce attendu que si elle eut consenti à faire des Reparations elle n'auroit pas donné lad maison a un prix Si modique²⁵².

Le locataire peut donc être tenté d'assumer la responsabilité des grosses réparations ou d'accepter que le propriétaire n'y soit pas contraint s'il peut économiser sur le loyer. Toutefois, cette décision implique parfois de petits sacrifices auxquels certains locataires se plient. Par exemple, tel preneur :

246. A. FURETIÈRE, *Dictionnaire universel contenant généralement tous les mots françois tant vieux que modernes, & les termes de toutes les sciences et des arts*, La Haye, Arnout & Reinier Leers, 1690 [réédition, Paris, SNL — Le Robert, 1978].

247. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 41 ; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 34-35.

248. ANQM, J.-M. Cadioux, 1818-03-21 ; J. Papineau, 1810-02-17.

249. ANQM, P. Mezières, 1780-07-26.

250. M. GUYOT, *op. cit.*, note 58, p. 20 ; voir aussi R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 43-45.

251. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 44.

252. ANQM, P. Mezières, 1761-09-01.

est content et satisfait comme aussi de la couverture malgré que l'eau de la pluie entre par icelle, laquelle couverture le dit preneur ne pourra pas contraindre le dit Sr Bailleur de réparer pour cette année, ni lui faire faire aucune autre réparation²⁵³.

Beaucoup de baux comportent une telle clause de désistement face aux réparations bourgeoises²⁵⁴.

En acceptant le désistement du bailleur, le locataire ou preneur s'engage, quant à lui, à effectuer tant les grosses réparations que les « menues réparations locatives ». À ce titre, un acte précise :

Le présent bail ainsi fait à la charge par le dit preneur de maintenir la dite maison et dépendances pendant le cour du présent bail En bonne état et de toutes Réparations tant locatives que ceux sujettes au droit de Bourgeoisie sans que le dit Bailleur y soit tenus En aucune manière²⁵⁵.

Le propriétaire a donc le devoir, par le droit romain en vigueur au Canada, d'effectuer les réparations dites bourgeoises. Mais il peut transférer cette charge à un locataire par une clause particulière du bail.

Si le locataire effectue des dépenses nécessaires pour maintenir la qualité des lieux loués, il peut demander au bailleur d'en tenir compte et de lui verser une compensation. Mais dans le cas des dépenses faites pour des améliorations simplement utiles, le bailleur n'est pas tenu de les reconnaître. Dans ce cas, le locataire peut les emporter avec lui à son départ en remettant les lieux dans le même état qu'à son arrivée et sans les détériorer²⁵⁶.

4.1.4 Favoriser le locataire en cas de litige

Par ailleurs, si le bail comporte une ou des clauses « obscures », c'est-à-dire incompréhensibles, l'interprétation doit favoriser le preneur au désavantage du bailleur, car c'est ce dernier qui a la responsabilité de faire les déclarations les plus nettes et précises possible²⁵⁷.

253. ANQM, L. Chaboillez, 1805-09-09.

254. ANQM, T. Barron, 1805-04-19, 1805-08-06, 1805-09-30, 1810-01-08, 1813-04-05 ; J. Delisle, 1781-08-22 ; J. Desautels, 1818-04-01, 1818-04-29, 1818-04-29, 1819-02-16 ; T. Bédouin, 1818-04-02, 1819-02-09 ; F. Leguay père, 1781-10-05 ; P. Lukin père, 1805-01-19 ; L. Chaboillez, 1810-05-09 ; J.-M. Cadieux, 1810-04-25, 1810-09-17, 1813-03-20.

255. ANQM, J. Desautels, 1819-03-04, 1818-09-28 ; L. Chaboillez, 1805-03-05.

256. Voir C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 611 ; F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 50 ; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 50 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, pp. 151-152.

257. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 605 ; F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 40.

4.2 Les droits du bailleur

4.2.1 Le droit de « gagerie » sur les meubles et l'hypothèque générale sur les immeubles du locataire

Être bailleur comporte des privilèges importants. En cas de non-paiement du loyer, la rédaction du bail notarié « emporte hypothèque générale » en faveur du propriétaire sur tous les biens immeubles du locataire et un privilège sur ses biens meubles, marchandises et bijoux²⁵⁸. L'article 161 de la Coutume de Paris accorde un droit de gage au propriétaire sur les biens meubles du locataire insolvable et au locataire principal sur ceux du sous-locataire²⁵⁹ :

Il est loisible à un propriétaire d'aucune maison par lui baillée à titre de loyer, faire procéder par voye de gagerie en la dite maison, pour les termes à lui dus pour le louage, sur les biens étant en icelle²⁶⁰.

Afin de payer des arriérés de loyer de quatre mois, par exemple, les marchandises d'un locataire — une certaine quantité de souliers — sont confiées à des encanteurs pour être vendues aux enchères²⁶¹.

Par la « gagerie », le propriétaire ne peut toutefois pas disposer des meubles du locataire comme bon lui semble. Selon Pothier,

[c]ette voye de gagerie est une simple saisie et arrêt, qui consiste à saisir et à établir un gardien auxdits meubles pour sureté de ce qui est dû ; mais le locateur ne peut les déplacer, ni procéder à la vente qu'il n'ait obtenu sentence²⁶².

Par exemple, un locataire prend la place d'un autre locataire qui, parti en laissant ses biens meubles, se les fait saisir par le bailleur qui est contraint d'attendre la décision de la cour de justice :

promet faire jouir au dit titre et pendant le dit tems excepté dans le cas ou Jean Bte Paillé qui s'est absenté clandestinement reviendroit et reclameroit le droit a son bail auquel cas s'il l'obtenoit en justice le preneur cy après sera tenu de lui delaisser la maison cy après louée sans aucun dedommagement ni recours contre le dit Bailleur [...] le dit preneur ne pourra prendre possession qu'après que les effets aud

258. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, pp. 614-116 ; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 83-89 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, pp. 157-158.

259. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 83-84.

260. C. GIRAUD, *Précis de l'ancien droit coutumier français*, 2^e éd., Paris, Otilion, 1875, pp. 164-165 ; T.K. RAMSAY, *Notes sur la Coutume de Paris indiquant les articles encore en force avec tout le texte de la Coutume à l'exception des articles relatifs aux fiefs et censives les titres du retrait lignager et de la garde noble et bourgeoise*, Montréal, Imprimerie de la Minerve, 1863, p. 23.

261. Voir ANQM, L. Chaboillez, 1810-03-28.

262. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 97 ; voir aussi H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 157.

J-Bte Paillé actuellement saisis auront été vendus et que le loyer ne courra que du jour qu'il prendra possession²⁶³.

Enfin, le bailleur lésé ne peut saisir l'argent comptant et les obligations trouvés dans le logis²⁶⁴.

Les prétentions du propriétaire sur les meubles du locataire concernent non seulement les loyers dus, mais aussi les réparations locatives qui ont été négligées et les dommages et intérêts résultant de la détérioration des lieux par le locataire et ses commettants²⁶⁵.

Lorsque les meubles ont été retirés de la maison avant que le propriétaire manifeste son intention de les saisir, la « gagerie » de ce dernier devient caduque. Mais le propriétaire a quand même une période de cinq ans pour intenter une action contre son locataire afin de recouvrer les sommes dues. Et, selon Ferrière, « s'il n'y avoit point eu de péremption, l'action du propriétaire seroit prorogée à trente ans²⁶⁶ ». Cela signifie, d'après Bourjon, que « si le propriétaire a souffert l'enlèvement des meubles du locataire sans faire peu après quelques poursuites, & qu'après longues années il agisse en vertu de son bail, il peut être déclaré non-recevable²⁶⁷ ». Dans le cas contraire, il dispose d'une période de trente ans pour poursuivre.

4.2.2 Le droit du premier créancier

Par ailleurs, le propriétaire a préséance sur les autres créanciers pour être indemnisé à partir des sommes obtenues de la vente des meubles déposés dans la maison louée²⁶⁸. L'article 171 de la Coutume de Paris le stipule :

Toutefois les propriétaires des maisons sises ès villes et fauxbourgs, et fermes des champs, peuvent suivre les biens de leurs locatifs ou fermiers exécutés, encore qu'ils soient transportés, pour être premiers payés de leurs loyers ou maisons, iceux arrêter jusqu'à ce qu'ils soient vendus et délivrés par autorité de justice²⁶⁹.

C'est pour cette raison, écrit Ferrière, que « dans la plupart des baux on met que le locataire sera tenu de garnir la maison de meubles exploitables²⁷⁰ ».

Si le recouvrement par le « privilège des loyers » s'applique aux trois derniers quartiers et au quartier courant dans le cas des baux passés de gré

263. ANQM, L. Chabouillez, 1805-09-04.

264. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 158.

265. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 616.

266. *Ibid.*

267. F. BOURJON, *op. cit.*, note 7, p. 48.

268. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 90 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 158.

269. C. GIRAUD, *op. cit.*, note 260, p. 166 ; T.K. RAMSAY, *op. cit.*, note 260, p. 26 : « Plusieurs arrêts déclarent cet article en force. »

270. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 614.

à gré, il s'étend de plus aux loyers dus jusqu'à l'échéance du bail dans le cas des baux passés devant notaire²⁷¹. Mais la préférence du locateur sur les biens du locataire souffre quelques exceptions, soit, selon Henry Desrivières Beaubien, « les frais de justice, les frais funéraires [et] la créance des médecins pour la dernière maladie du défunt²⁷² ».

4.2.3 Les meubles des sous-locataires et des tiers

Les meubles des sous-locataires peuvent aussi être saisis par le propriétaire, non pas pour le total du loyer dû, mais seulement pour la valeur de la partie de maison qu'ils occupent et pour la créance qu'ils ont accumulée²⁷³. Encore ici, l'article 162 de la Coutume de Paris le note précisément : « S'il y a des sous-locatifs, peuvent être pris leurs biens pour le dit loyer et charge du bail, et néanmoins leur seront rendus en payant le loyer pour leur occupation²⁷⁴. » Si le sous-locataire accumule des arriérés de loyer, le locataire a aussi le droit de saisir ses meubles. Mais c'est ce dernier qui demeure responsable du paiement du loyer envers le propriétaire²⁷⁵.

Le droit de « gagerie » du propriétaire s'applique non seulement aux biens du locataire meublant les lieux loués, mais il s'étend aussi aux meubles appartenant à des tiers qui s'y trouvent, car ils « paraissent y être pour y demeurer, ou pour y être consommés, ou pour garnir la maison²⁷⁶ ». Toutefois, les objets confiés provisoirement au locataire ne peuvent être saisis. Pothier écrit à ce propos :

Les choses qui sont dans une maison, non pour y rester, ni pour la garnir, mais qui y sont comme en passant, ne peuvent donc point passer pour choses qui exploitent et garnissent la maison, et ne sont point obligés au locateur [...] le linge que l'on donne à une blanchisseuse pour le blanchir, l'étoffe qu'on donne à un tailleur pour faire des habits, les montres qu'on donne à un horloger pour les racommoder, les livres qu'on donne à un relieur pour les relier, et autres choses semblables, ne sont point sensés exploiter les maisons de ces personnes, et ne répondent point des loyers qu'elles doivent²⁷⁷.

271. Du moins est-ce « l'usage observé dans la Coutume de Paris » selon C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 615 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, pp. 158-159.

272. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 159.

273. C.-J. DE FERRIÈRE, *op. cit.*, note 4, p. 615 ; R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 84 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 157.

274. C. GIRAUD, *op. cit.*, note 260, p. 165 ; T.K. RAMSAY, *op. cit.*, note 260, p. 23. Selon ce dernier, « cet article est en force » au Canada.

275. H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 157.

276. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, p. 88 ; H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 158.

277. R.J. POTHIER, *op. cit.*, note 5, pp. 88-89 ; voir aussi H. DES RIVIÈRES BEAUBIEN, *op. cit.*, note 41, p. 158.

5. L'évolution de la législation coloniale

5.1 La judiciarisation des relations entre propriétaires et locataires

Bien que nous n'ayons pas procédé à une enquête systématique dans les archives judiciaires, des indices recueillis aux deux bornes chronologiques de notre étude nous permettent de croire que les trois aspects primordiaux soulignés jusqu'à maintenant (le paiement du loyer, l'entretien du logis et la fin de la location) constituent l'essentiel des causes de disputes entre propriétaires et locataires au long de la période étudiée. À l'époque de la Nouvelle-France, par exemple, les causes de voies de fait ayant pour origine des loyers impayés, des dommages à la propriété et l'expulsion de locataires paraissent rebondir occasionnellement à la cour²⁷⁸. Cent ans plus tard, l'actualité de ce genre de dossier paraît toujours si importante que deux projets de lois sont étudiés et adoptés à quelques années d'intervalle à la Chambre d'assemblée du Bas-Canada.

En mars 1829, par exemple, est voté l'*Acte pour régler l'exercice des droits de Propriétaires et Locateurs contre leurs Fermiers et Locataires* qui a pour objectif de contrer les locataires qui s'incrument, ne paient pas ou détériorent les lieux. Le préambule du premier article, en particulier, constitue une énumération révélatrice des problèmes rencontrés par les bailleurs pour le recouvrement des loyers :

I. Vu que les propriétaires ou bailleurs d'héritages éprouvent souvent de grandes vexations de la part des locataires ou fermiers qui les occupent, tant parce que ces derniers ne les meublent pas suffisamment pour assurer le loyer ou fermage, que parce qu'ils commettent des dégâts sur iceux, ou n'en jouissent pas en bon père de famille, et que souvent ils persistent à occuper ces héritages contre la volonté du propriétaire, et sans avoir payé leur loyer ou meublé les dits héritages de manière à l'assurer. Et vu aussi que souvent les Locataires refusent ou négligent de laisser à l'expiration de leur bail l'héritage qu'ils occupent, ou lorsqu'il n'y a point de bail par écrit, au terme ou tems ordinaire, ou suivant l'usage du district ou lieu où sont respectivement situés tels héritages on a coutume de déloger, ou dans les cas où le terme est de moins d'une année, à l'expiration du terme stipulé, ce qui met les propriétaires hors d'état de rentrer en possession de leurs héritages au tems convenu, ou à l'expiration des termes tel que ci-dessus mentionné, et les met dans la nécessité de recourir à des poursuites dispendieuses, d'où il résulte des pertes sérieuses²⁷⁹.

278. Voir J.-F. LECLERC, *Aspects des relations sociales en Nouvelle-France : les voies de fait dans la juridiction de Montréal au XVIII^e siècle*, mémoire de maîtrise, Montréal, Département d'histoire, Université de Montréal, 1985 ; D. MASSICOTTE, *Le marché du logement locatif à Montréal de 1731 à 1741*, mémoire de maîtrise, Montréal, Département d'histoire, Université de Montréal, 1987, pp. 83-85.

279. *Acte pour régler l'exercice des droits de propriétaires et locateurs contre leurs fermiers et locataires, et pour d'autres fins y mentionnées*, (1829) 9 Geo. IV, ch.15, pp. 125-129.

Cette loi permet aux propriétaires et bailleurs d'envoyer un exploit de sommation dictant aux locataires indésirables de quitter les lieux dans un délai de quinze jours. Si le locataire ne s'exécute pas, le bailleur peut demander qu'un *writ* de possession soit rédigé qui donne au shérif ou au huissier le pouvoir d'expulser le locataire et de le faire comparaître en justice, le propriétaire reprenant alors possession des lieux.

La loi de 1829 paraît inapte à régulariser la situation décrite. Aussi doit-elle être renforcée en avril 1833 par l'*Acte pour régler l'exercice de certains droits de Locateurs et Locataires*, qui est adopté « vu que les dispositions des Lois actuelles qui régissent les lieux tenus à Bail, se sont trouvées en certains cas insuffisantes pour régler d'une manière convenable les disputes qui s'élèvent entre le Locateur et le Locataire²⁸⁰ ». Contre un locataire indésirable ou insolvable, le propriétaire peut dorénavant agir, soit le sommer de comparaître devant deux juges des cours inférieures, « pourvu toujours, que la somme d'argent en contestation n'excédera pas dix livres sterling [266 livres françaises] ».

La loi de 1833 ne vise pas que les locataires, elle contient aussi des dispositions touchant les propriétaires qui négligent ou refusent de faire les réparations. Dans un cas comme celui-là, le locataire peut intenter une action contre son propriétaire pour le forcer à réparer ou pour obtenir l'annulation du bail dans le cas contraire. Le locataire peut aussi faire faire les réparations et tenter de se faire rembourser en intentant une action contre le propriétaire. Par ailleurs, si un locataire s'oppose aux réparations nécessaires, il s'expose à une « prise de corps pour son mépris » et à une action en dommages par le bailleur.

Par le contrôle qu'elles cherchent à imposer et par la teneur des sanctions prévues, ces deux lois viennent s'ajouter à une législation procapitaliste pénalisant les désertions, empêchant les syndicats ouvriers et sanctionnant les grèves dans les entreprises, qui commencent à apparaître depuis le début du XIX^e siècle²⁸¹.

Conclusion

Notre analyse nous montre l'importance du chapitre sur le « louage des choses » dans le droit romain pour la compréhension des aspects juridiques de la location immobilière. Une référence aussi prépondérante au droit

280. *Acte pour régler l'exercice de certains droits de locateurs et locataires*, (1833) 1 Guill. IV, ch. 1, pp. 9-13.

281. Voir R. TREMBLAY, « Un aspect de la consolidation du pouvoir d'État de la bourgeoisie coloniale: la législation anti-ouvrière dans le Bas-Canada, 1800-50 », *Labour-Le Travailleur*, nos 8-9 (automne-printemps 1981-1982), pp. 243-252.

romain touche probablement d'autres aspects juridiques que des recherches futures dévoileront. Cette analyse indique qu'il faut envisager une réévaluation de l'apport de la Coutume de Paris comme fondement juridique du Canada préindustriel et, en contrepartie, une meilleure appréciation de l'apport du droit romain.

Autre conclusion à tirer, c'est que, si l'on se fie aux baux de location, le système juridique d'Ancien Régime au Canada est loin d'être rigide et fait plutôt preuve d'une assez grande souplesse. Sans doute y a-t-il codification des articles, mais les parties peuvent y déroger si elles le désirent par une simple clause contractuelle ; les nombreux exemples en ce sens indiquent que les parties ne se privent pas de ce droit.

L'analyse des clauses contenues dans les baux montre bien quels sont les enjeux des ententes contractuelles et, finalement, pourquoi les parties en viennent à un bail écrit. Au premier chef, le paiement du loyer. C'est le point central qui amène bailleurs et preneurs à passer un contrat. Toutes les précautions sont prises pour garantir le paiement du loyer au bailleur : le locataire doit meubler suffisamment son logis pour couvrir le loyer annuel, le paiement d'avance est souvent exigé et une personne se portant garante est parfois nécessaire. Pour se faire payer, le bailleur peut prendre des procédures judiciaires, comme faire saisir les meubles de son locataire, et, si cela ne suffit pas, il peut entamer des poursuites contre lui, ou sa caution s'il y a lieu. L'ensemble des moyens dont dispose le bailleur — qui est souvent le propriétaire — pour récupérer les loyers impayés indique tout le prestige dont il jouit dans la société urbaine préindustrielle. La Coutume de Paris lui accorde le droit de « gagerie » sur les biens du locataire et celui de premier créancier. Les pouvoirs du bailleur paraissent donc atteindre une dimension particulièrement importante.

L'entretien des lieux constitue aussi un autre point majeur que révèle l'étude des baux. Le détail du partage des tâches occupe souvent dans les baux un espace non négligeable. Si les bailleurs sont tenus de procéder aux « grosses réparations », les locataires, eux, doivent les « souffrir ». Ces derniers doivent également s'acquitter des menus travaux d'entretien appelés « réparations locatives » afin de laisser les lieux en bon état. Mais beaucoup de baux révèlent que des locataires acceptent d'effectuer des travaux importants équivalant à de la rénovation, voire à de la construction, dans bien des cas pour bénéficier d'une compensation sur le loyer.

Comme on le voit, les droits et devoirs du bailleur tournent particulièrement autour des problèmes qui concernent l'entretien des lieux et le recouvrement des loyers. Sans doute que beaucoup de « bons » bailleurs s'acquittent de leurs tâches et effectuent en temps opportun les grosses réparations

rendues nécessaires. Mais qu'il existe des dispositions obligeant les bailleurs à entretenir les lieux offerts en location pour leur conserver un état d'habitabilité convenable laisse croire à l'incurie d'un certain nombre sur ce chapitre. On peut croire que la situation est pire encore dans les logis ayant fait l'objet d'une location verbale. Toutefois, les données nous manquent pour étayer cette hypothèse.

L'issue de la relation, soit la conclusion du contrat de location, est le troisième élément d'importance dans les baux de location. Le droit romain prévoit déjà les cas les plus communs amenant la résolution du bail ; par exemple, si le locataire ne paye pas son loyer, s'il ne remplit pas les ententes intervenues dans le bail, si la maison menace ruine, si le bailleur fait d'importantes réparations sur une longue période de temps, s'il désire habiter lui-même les lieux loués ou si la maison est vendue. Ici aussi, les ententes dérogatoires sont fréquentes. Également, bailleurs et preneurs s'accordent parfois sur des critères de résiliation qui ne sont pas prévus par les traités juridiques, par exemple lors d'événements majeurs comme des conflits militaires qui rendent l'avenir incertain ou, plus simplement, le changement de statut d'une des parties comme son mariage, son déménagement obligé pour cause de promotion professionnelle, et autres.

À la fin de la période étudiée ici, devant les problèmes grandissants de mésententes entre propriétaires et locataires, une série de lois adoptées à la Chambre d'assemblée vise à régulariser la situation et à renforcer les dispositions prévues par le droit romain. Prévoyant des sanctions et des poursuites judiciaires contre les locataires qui ne paient pas ou s'incrument, l'adoption de ces mesures législatives coïncide avec la promulgation de lois procapitalistes dans le monde du travail.

Rappelons que seulement quatre articles (161, 162, 171 et 227) constituent des dispositions de la Coutume de Paris concernant la location. Tout le reste relève du droit romain si l'on se fie aux commentateurs du droit canadien de l'époque préindustrielle. Cela démontre que l'emprise du droit romain est bien affirmée dans le droit d'Ancien Régime, surtout en ce qui concerne le droit des contrats, et notamment la location. La Coutume de Paris consacrait bien peu de dispositions en ces matières et le droit romain a joué un rôle de droit supplétif. Comme en France, pays de droit coutumier, le recours au droit romain allait de soi au Canada. Zoltvany et plusieurs autres ont cru que la Coutume de Paris contenait tout le droit privé applicable du XVII^e au XIX^e siècle au Canada français. Malheureusement, ils étaient dans l'erreur. Ce texte coutumier constitue sans doute un texte normatif fondamental, mais on ne peut écarter l'influence essentielle du droit romain. Et même, en toute rigueur, on devrait également considérer l'apport du droit canonique, des ordonnances royales et coloniales, de même que de la

jurisprudence et des commentaires des juristes. Le droit d'Ancien Régime s'avère donc beaucoup plus complexe qu'il n'y paraît à première vue.

L'ouverture sur le droit des contrats que nous offrons ici est donc bien modeste, car, pour mieux apprécier l'influence de toutes ces sources juridiques, il nous faudrait suffisamment d'études sur d'autres points de droit. À la lumière de notre étude portant sur les contrats de location, on peut toutefois entrevoir l'importance de l'héritage juridique du droit romain comme fondement du droit d'Ancien Régime au Canada, soit à l'époque préindustrielle.

Étant donné qu'au XVIII^e et au début du XIX^e siècle des juristes comme des notaires attribuent faussement certaines prescriptions du droit romain à la Coutume de Paris, et que nous savons par ailleurs que le droit romain a principalement inspiré le Code napoléonien de 1804 en France et le *Code civil du Bas Canada* de 1866, c'est toute la question de l'évolution de la perception des droits romain et coutumier par les juristes que notre propos pose. Et cette perception évolue avec les changements idéologiques survenus au cours des XVIII^e et XIX^e siècles, notamment la montée du libéralisme.