**DRT 1911 – A-2022**

**Travail pratique 2**

**Semaine du 26 septembre 2022**

***La stratégie de recherche***

**Instructions**

En guise de préparation à la deuxième séance de travail pratique, veuillez lire attentivement à deux reprises l’énoncé juridique suivant ainsi que la question.

Si vous lisez l’énoncé quelques jours avant la séance, il est fortement recommandé d’en refaire une lecture rapide afin de vous rafraîchir la mémoire. Aucun temps ne sera accordé en classe afin de lire ce document.

**Énoncé**

Olivier est admis à la Faculté de droit de l’Université de Montréal pour le semestre d’automne 2021. Comme il est originaire de la belle région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, il doit quitter la résidence familiale. Il désire louer un logement près de l’Université dans le quartier Côte-des-Neiges.

Il commence sa recherche au début du mois de juin 2021. Les logements se font rares à cette période de l’année. Après une semaine, il réussit à trouver un logement vacant dans un immeuble qui a été construit en 1969, mais qui vient d’être entièrement rénové par la nouvelle propriétaire Gabriella. Cette dernière demande 800$ par mois pour la location d’un sublime trois pièces et demi. Olivier accepte l’offre de Gabriella. Le bail, qui débute le 1er juillet 2021 prend fin le 30 juin 2022, mais il peut être reconduit. Dans le bail, il y a, entre autres, la clause suivante :

2.1. RECONDUCTION DU BAIL. La locatrice peut, à chaque reconduction du bail, augmenter le loyer de 200$ par mois. S’il décide de conserver le loyer, le locataire ne peut pas refuser cette augmentation de loyer.

Olivier a pris connaissance de la clause 2.1 au moment de la signature du contrat.

Le 15 janvier 2022, Olivier reçoit un avis écrit de reconduction du bail de la part de Gabriella. Le loyer est majoré à 1000$ par mois. Olivier contacte Gabriella par téléphone. Voici la transcription d’une partie de leur conversation :

*Olivier : « Je ne suis pas d’accord avec la majoration de 200$ de mon loyer. »*

*Gabriella : « Tu es un étudiant en droit mon cher Olivier. Il me semble que tu dois connaître le principe de la parole donnée! Tu as librement accepté de conclure le contrat de bail et, du même coup, d’être lié par la clause 2.1. Il s’ensuit que j’ai tout à fait le droit d’augmenter le loyer de 200$ par mois pour notre prochain bail. »*

Vous êtes bénévole à la Clinique juridique de la Faculté de droit de l’Université de Montréal. Le 18 janvier 2022, Olivier vous consulte. Ce dernier désire absolument conserver son logement. Il veut savoir s’il peut refuser l’augmentation de loyer. Il a certes consenti à la clause 2.1, mais il est d’avis qu’une hausse de 200$ est exagérée. Vous dites à Olivier de revenir dans une semaine, car vous devez faire de la recherche pour répondre à sa question.

À la Clinique juridique, vous parlez de votre dossier à votre collègue, qui est en 3e année du baccalauréat, et qui vous indique :

* que le contrat de louage, aussi appelé « bail », est un contrat nommé régi par le *Code civil du Québec*;
* que des règles particulières y sont d’ailleurs prévues en matière de logement.

**Question**

**Olivier peut-il appuyer sa position à l’aide du *Code civil*? Motivez votre réponse.**

Le 1er juillet 2021, Olivier, un locataire, a signé un bail contenant une clause permettant à la locatrice d’augmenter celui-ci de 200$ à chaque reconduction de bail. Le 15 janvier 2022, la locatrice l’avise que le loyer augmentera de 200$ à partir de la reconduction. Le locataire conteste devant la locatrice, car il trouve que 200$ est exagéré et souhaite garder son logement.

Question juridique : Le locataire a-t-il des recours contre cette augmentation de loyer?

Mots clés :

* Locataire
* Loyer
* Augmentation de loyer
* Reconduction du bail
* Bail de logement

Art. 1892 : définition d’un bail de logement

Ecq on est dans un bail de logement? Selon définition, oui donc 1945 s’appliquera

Art. 1893 : est sans effet la clause d’un contrat qui dérogerait à ces articles…

=ces articles sont impératifs! Il faut absolument aller les lire (mais ici sont pas pertinents)

\*si on voit mot doit/devoir= sous-entend que l’article n’est pas supplétif, mais norme d’ordre publique

Art.1945 : Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l’avis de modification du bail, d’aviser le locateur de son refus ou de l’aviser qu’il quitte le logement; s’il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l’article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail.

=si vous n’êtes pas content de la modification proposée, vous avez un recours. Il faut aviser au préalable le locateur (ce que Olivier a fait)

* Toujours essayer de régler à l’amiable avant d’aller en cours
* Article de principe

Art. 1947 : Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s’adresser au tribunal dans le mois de la réception de l’avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail; s’il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

=Le locateur peut amener la cause devant les tribunaux, autrement les conditions initiales de la reconduction s’appliquent

* Article de procédure

Art.1949 : Lorsque le bail prévoit le réajustement du loyer, les parties peuvent s’adresser au tribunal pour contester le caractère excessif ou insuffisant du réajustement proposé ou convenu et faire fixer le loyer.

La demande doit être faite dans le mois où le réajustement doit prendre effet.

=Le locataire peut contester s’il juge l’augmentation excessive.

\*Lorsqu’on va voir la jurisprudence/doctrine, on se rend compte que cet article ne s’applique qu’en cours de bail

Faire :

1. Faits
2. Question juridique et mots clés
3. Table des matières , voir sous sections (définitions et articles)