

**LOCATIONS COMMERCIALES: ARTICLE 17 DE LA *LOI SUR LE LOUAGES*
D'IMMEUBLES ET ARTICLE 93 DE LA *LOI SUR LES BIENS RÉELS*
RÉSUMÉ**

Dans ce rapport, la Commission examine deux dispositions législatives, soit l'article 17 de la *Loi sur le louage d'immeubles* et l'article 93 de la *Loi sur les biens réels*, concernant le droit d'un locateur de reprendre possession d'un local commercial loué. La reprise de possession est un moyen de recours ouvert aux locateurs quand un locataire a gravement enfreint les modalités d'un bail commercial. Il implique la saisie des lieux loués et donc la résiliation de la convention de location.

L'article 17 de la *Loi sur le louage d'immeubles* et l'article 93 de la *Loi sur les biens réels* font toutes deux état des pouvoirs implicites du locateur pour reprendre possession d'un bien loué visé par une convention de location. Ces pouvoirs implicites s'appliqueront à moins que la convention de location ne prévoit spécifiquement un droit de reprise de possession, auquel cas les modalités de ladite convention seront suivies.

Il y a des divergences entre l'article 17 de la *Loi sur le louage d'immeubles* et l'article 93 de la *Loi sur les biens réels* quant à l'étendue du droit de reprise de possession et les délais impartis pour se prévaloir de ce droit. Le présent rapport formule des recommandations pour clarifier et faire concorder les lois du Manitoba à cet égard. La Commission recommande l'adoption d'une seule clause légale implicite permettant à un locateur de reprendre possession d'un bien commercial loué si le loyer demeure impayé dans les 15 jours de la date à laquelle il aurait dû être payé, ou si un engagement est enfreint continuellement pour une période de 15 jours.

La Commission recommande également d'autres modifications aux dispositions législatives, en vue d'améliorer leur clarté et accessibilité.