

Cohen c. Rossdeutscher (Pine Avenue Realities)

2017 QCRDL 26503

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **296360 31 20160913 M** No demande : **2081170**

Date : 15 août 2017

Régisseur : André Gagnier, juge administratif

ANDREA COHEN

VLADIMIR LISSOUBA

Locataires - Partie demanderesse

c.

HARRY ROSSDEUTSCHER
FAISANT AFFAIRES SOUS LE NOM DE
PINE AVENUE REALTIES

SIMON ROSSDEUTSCHER
FAISANT AFFAIRES SOUS LE NOM DE
PINE AVENUE REALTIES

Locateurs - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par une procédure déposée au tribunal de la Régie du logement le 13 septembre 2016 contre le défendeur Simon Rossdeutscher F.A.S.N. « *Pine Avenue Realities* », les locataires demandent de fixer le loyer pour le bail couvrant la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 et de condamner le défendeur à leur verser la différence entre le loyer versé et celui fixé par le tribunal.

[2] La procédure invoque que « *Le locateur n'a pas remis la section G du bail au nouveau locataire, le montant du loyer précédent était de 1830 \$* ».

[3] Le loyer payé durant cette période fut de 1 915 \$ par mois.

[4] Par un amendement déposé le 6 juillet 2017, les locataires indiquent :

« * Le bail prend fin le 2019-06-30 et non le 2017-06-30

* Ajouter comme locateurs les personnes suivantes :

- Eric Rossdeutscher

- Harry Rossdeutscher

Ayant la même adresse & numéro de téléphone que le locateur inscrit dans la demande actuelle

- Relever le demandeur du défaut de ne pas avoir respecté les délais (bail non reçu)

- Réduire l'obligation abusive concernant l'augmentation échelonnée de 50 \$/mois/an ».

[5] Malgré cette dernière phrase, il est apparu que les locataires ont également déposé le 6 juillet 2017 une procédure distincte requérant la fixation du loyer à compter du 1^{er} juillet 2017, mais le tribunal n'est pas saisi de cet autre dossier : ce dossier ne fut pas réuni car les locateurs ne sont pas prêts à procéder dans cet autre dossier récent, n'ayant pas déposé leur Formulaire RN dans ce dossier. Aussi, le tribunal ne pouvait présumer de la présente décision à ce moment.

[6] L'article 1950 C.c.Q. indique :

« Un nouveau locataire ou un sous-locataire peut faire fixer le loyer par le tribunal lorsqu'il paie un loyer supérieur au loyer le moins élevé des douze mois qui précèdent le début du bail ou, selon le cas, de la sous-location, à moins que ce loyer n'ait déjà été fixé par le tribunal.

La demande doit être présentée dans les dix jours de la conclusion du bail ou de la sous-location. Elle doit l'être dans les deux mois du début du bail ou de la sous-location lorsqu'elle est présentée par un nouveau locataire ou par un sous-locataire qui n'ont pas reçu du locateur, lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, l'avis indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente; si le locateur a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait.»

[7] Ainsi, lorsque le locataire est avisé de cet ancien loyer, il a 10 jours de la conclusion du bail pour demander la fixation et lorsque cet ancien loyer payé lui est caché par le locateur, le locataire a 2 mois pour demander la fixation.

[8] Les locateurs n'ont pas déposé de Formulaire RN dans le présent dossier car ils estiment que cela est superfluet, la demande devant être rejetée car elle est soit tardive ou sans fondement.

[9] La demande fut amendée verbalement lors de l'audience, du consentement de toutes les parties, afin de désigner correctement les locateurs qui sont Simon et Harry Rosssdeutscher F.A.S.N. « Pine Avenue Realities ».

[10] La preuve révèle que le logement comporte 5 chambres et que les locataires actuels habitaient le logement depuis quelques années avant la survenance du présent bail.

[11] En effet, une personne nommée Darius Raby aurait loué le logement depuis le mois d'octobre 2009 et divers colocataires non signataires du bail ont habité les lieux depuis 2009, dont les locataires actuels.

[12] Monsieur Raby aurait quitté le logement 4 mois avant la fin du bail sans aviser les locateurs. C'est la colocataire Cohen qui versait le loyer.

[13] Les deux colocataires Cohen et Lissouba ont informé les locateurs de ce départ de Monsieur Raby en rencontrant le mandataire des locateurs le 12 juillet 2016 pour lui indiquer vouloir devenir cessionnaires du bail, bien qu'une demande de cession de bail doit normalement émaner du locataire au bail et non des colocataires non inscrits au bail. De plus, le départ du locataire Raby équivaut à un déguerpissement mettant fin au bail par application de l'article 1975 C.c.Q., les autres occupants n'ayant pas de droit au maintien dans les lieux.

[14] Le mandataire des locateurs leur a montré une photographie d'un rapport de huissier qui aurait montré qu'un avis de reconduction aurait été laissé sous l'huis de la porte, avis de reconduction évidemment adressé au locataire Raby, qui avait déjà quitté : les locataires actuels prétendent ne pas avoir reçu cela. Un avis de reconduction leur a été exhibé lors de cette rencontre faisant état que le bail serait reconduit à compter du 1^{er} juillet 2017 au loyer mensuel de 2 000 \$.

[15] Suite à une courte négociation, où le mandataire des locateurs voulait obtenir un loyer mensuel de 2 000 \$ et où les locataires voulaient payer le même loyer que l'année précédente, soit 1 830 \$ par mois, une entente est intervenue et un bail fut signé ce 12 juillet 2016 (P-1) couvrant la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2019 au loyer de 1 915 \$ pour la première année, de 1 975 \$ pour la seconde année et de 2 035 \$ pour la troisième année.

[16] De plus, comme un paiement de 1 830 \$ avait été fait le 1^{er} juillet 2016, les parties ont convenu que les locataires bénéficieraient d'un rabais de 85 \$ pour le mois de juillet 2016, bien que le bail soit muet à ce sujet.

[17] Le formulaire de bail prescrit par le « Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire a loi » contient un espace, à la clause G, pour indiquer le loyer le plus bas versé au cours des 12 mois précédent et les autres mentions obligatoires prévus par l'article 1896 du C.c.Q. et par l'article 4 dudit Règlement.

[18] Or, le formulaire de bail utilisé n'est pas du tout le formulaire prescrit par la loi, il ne contient pas un tel espace et le loyer des 12 mois précédent n'y est pas indiqué.

[19] Le locateur mentionne que l'immeuble est commercial, qu'il comporte des studios utilisés par les artistes qui, au fil du temps, ont commencé à y habiter en plus de s'en servir comme lieu de travail. Il ajoute que cette situation particulière fait l'objet d'une tolérance de la part du Service des Incendies étant donné la rareté de tels locaux pour les artistes. La locataire conteste le caractère commercial de l'immeuble bien qu'elle dépose un plan qui confirme le caractère commercial de l'immeuble (L-4).

[20] Mais cela est sans pertinence car que l'on loue des logements résidentiels dans un immeuble résidentiels ou dans un immeuble commercial via une entente ou une tolérance du service des Incendies, ne change pas le contenu de l'article 1896 C.c.Q. : il est toujours obligatoire pour un bail de logement résidentiel de mentionner le loyer le plus bas versé au cours des 12 mois précédent.

[21] Il est à noter que le formulaire du bail utilisé (P-1) est tout à fait similaire au formulaire utilisé pour louer le logement à Monsieur Raby en 2009, la seule différence étant que le présent bail est en anglais alors que le précédent était en français.

[22] Les locataires disent qu'ils n'ont pas reçu leur copie du bail, ce qui ne change rien en l'espèce car même si ils l'avaient reçu, l'ancien loyer n'y apparaît pas.

[23] Ils disent ne pas avoir déposé leur demande plus rapidement car le locataire Raby était allé en France et parce qu'ils ont cru avoir 3 mois pour le faire.

[24] Le mandataire des locateurs soutient que les locataires avaient une plus grande connaissance que lui du loyer antérieur et qu'ils avaient donc 10 jours de la signature du bail pour déposer leur demande, qui est donc tardive. Il ajoute que si la procédure devait être déposée plutôt dans les 2 mois du début du bail, la demande est également tardive.

[25] Les motifs donnés par les locataires ne justifient aucunement une prolongation de délai pour déposer la procédure car il s'agit ici de grossière négligence et d'ignorance de la loi, alors que les locataires ne se sont même pas donnés la peine de lire le seul article de loi concernant le recours qu'ils ont déposé qui indique les délais de façon limpide.

[26] L'article 1950 C.c.Q. indique que la demande doit, dans l'interprétation la plus favorable aux locataires, être déposée dans les deux mois du début du bail. Comme un tel délai se compte de quantième en quantième et si l'on prend pour point de départ la signature du bail et non son début rétroactif, la procédure devait être déposée au plus tard le 12 septembre 2016. Comme elle fut déposée le 13 septembre 2016, elle est donc effectivement tardive, ce qui impose le rejet de la demande.

[27] Devant les faits particuliers en l'espèce, où les locataires n'avaient aucunement besoin d'être avisés de l'ancien loyer car ils connaissaient le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédent puisqu'ils étaient ceux qui le versait, devant le texte du second alinéa de l'article 1898 C.c.Q. qui permet un avis verbal en l'absence de préjudice, l'on pourrait arguer que les locataires étaient avisés de l'ancien loyer à chaque mois qu'ils l'ont versé et que c'est plutôt le délai de 10 jours de l'article 1950 C.c.Q. qui doit s'appliquer : mais cela est sans importance ici puisque le résultat serait le même, soit que la procédure est tardive et doit donc être rejetée.

[28] Ce qui est donc très particulier dans le présent dossier et qui le distingue des décisions usuelles en la matière est le fait que les locataires connaissaient le prix du loyer payé par eux avant de signer le bail.

[29] Une décision fut rendue le 13 juillet 2006 par le banc de révision de la Régie du logement¹ qui indique :

« Le droit d'un locataire de faire réviser le loyer convenu au bail constitue une exception aux principes généralement reconnus de la liberté contractuelle. Il s'agit d'une mesure qui a essentiellement pour but d'assurer le contrôle des loyers.

À cet égard, l'auteur M^e Pierre-Gabriel Jobin, fait les commentaires suivants :

« Mais on doit se rappeler que, en matière de louage résidentiel, la hiérarchie des règles est souvent inversée : la liberté contractuelle perd son statut de principe supérieur. En l'espèce, c'est le contrôle du loyer qui, de part avec le maintien dans les lieux, devient le principe. Il est donc parfaitement concevable que le contrôle du loyer s'exerce dans certains cas qui n'ont pas été prévus expressément par le législateur mais qui sont étroitement liés à ceux prévus.

¹ MURIEL PEPIN BAILLARGEON c. CELINE TANGUAY, 31-021017-090V-050428, juges administratif Gérald Bernard et Francine Jodoin, 13 juillet 2006.

Par le contrôle des augmentations de loyer, le législateur ne cherche pas, essentiellement, à éviter des surprises au locataire, à protéger son consentement : le contrôle vise à combattre la lésion et à assurer l'équité du contrat. (...)».(1)

Ce principe est maintenant bien établi car il ne fait plus de doute que les dispositions sur le louage résidentiel constituent une brèche dans le principe généralement reconnu de la liberté contractuelle.

Par ailleurs, l'article 1950 C.c.Q. est, très certainement, l'une des mesures les plus aptes à assurer le contrôle des loyers en empêchant un locateur d'exiger des hausses excessives à l'occasion de la nouvelle location d'un logement alors qu'il n'aurait pu obtenir une telle hausse de son ancien locataire.

Il importe également de maintenir une certaine stabilité dans l'application des règles relatives à la fixation du loyer pour éviter que des dépenses puissent être prises en considération pour deux périodes différentes lorsque l'immeuble contient plusieurs logements et que l'un d'eux fait l'objet d'une nouvelle location.

Normalement les seules dépenses admissibles pour le calcul de fixation sont celles encourues dans l'année civile précédant le terme du bail lorsque celui-ci se termine entre le 1^{er} avril et le 31 décembre(2).

(...)

À cet égard, la locatrice aurait pu adopter un comportement transparent en divulquant, comme le requiert la loi, le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédant le début du bail (article 1896 C.c.Q.). Par la suite, les parties pouvaient librement négocier une entente quant à l'exécution de travaux substantiels qui auraient pu justifier un consentement libre et éclairé des nouveaux locataires quant au loyer exigé.

En l'occurrence, vu cette omission des locateurs, le tribunal ne peut conclure que le prix du loyer a été convenu en considération des travaux réalisés dans le logement puisque les locataires ignoraient le prix réel du loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois. Il s'agit plutôt d'un cas où les parties ont, simplement, comme il arrive fréquemment, discuté de travaux à réaliser avant la livraison du logement sans que ces travaux ne constituent la cause directe du loyer payé. »

[Le tribunal souligne]

[30] Dans une décision rendue le 10 juin 2010 par le juge administratif Jocelyn Barakatt dans l'affaire *Perrault c. Saguenay* (02-090910-003M), le tribunal écartait l'application de l'article 1950 C.c.Q. devant la survenance d'une transaction en indiquant :

« Les articles 2631, 2803 et 2845 du *Code civil du Québec* se lisent comme suit :

« **2631.** La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.

Elle est indivisible quant à son objet.»

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée».

« **2845.** La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

En analysant les documents et les témoignages, le Tribunal constate que le locataire n'a pas fait la preuve du coût du loyer assumé par la locataire précédente.

Malgré le fait que la section G du bail n'a pas été complétée par le locateur, le Tribunal est d'opinion qu'une transaction est intervenue entre les parties.

D'une part, le locateur a accepté de résilier le bail intervenu avec le locataire, et concernant le logement no. 619 de l'immeuble.

De plus, c'est le locataire qui a fait les démarches afin d'occuper éventuellement l'appartement no. 401.

Le Tribunal considère cohérent et probant le témoignage de Mme Bouchard à l'effet que le locataire aurait exigé que des travaux soient exécutés dans le logement no. 401, avant la prise de possession.

C'est d'ailleurs ce qui apparaît au bail signé par les parties le 24 juillet 2009.

De plus, la comptabilité du locateur démontre que le locataire a effectivement bénéficié d'une exemption de 500 \$, lors du transfert du bail.

Dans les circonstances, le Tribunal ne fait pas droit à la demande du locataire en fixation du coût du loyer mensuel, étant plutôt d'opinion qu'une transaction est intervenue entre les parties au sens de l'article 2631 du *Code civil du Québec*, afin de permettre au locataire d'aménager dans un nouveau logement, alors qu'il était déjà lié par un renouvellement de bail du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010 et concernant le logement portant le numéro 619. »

[Le tribunal souligne]

[31] Ainsi, il y a une brèche dans le principe de la liberté contractuelle. Mais cette brèche ne constitue pas pour autant un trou béant, qui permet la lésion ou le vice de consentement ou qui prohibe toute entente ou transaction.

[32] Ici, les locateurs n'ont pas consenti à ce nouveau bail de trois années à l'ancien loyer et ils savaient que les nouveaux locataires connaissaient cet ancien loyer.

[33] Comme les décisions judiciaires qui précèdent le démontrent, même le texte rigoureux de l'article 1950 C.c.Q. permet aux parties de convenir d'une entente ou d'une transaction : le consentement des parties doit cependant être libre et éclairée et il est manifeste que ce fut le cas lors de la négociation et la signature du présent bail.

[34] Cet autre motif impose donc aussi, tout comme la tardiveté de la demande, le rejet de la demande de fixation de loyer.

[35] Quant à la portion de la demande indiquant de « *réduire l'obligation abusive concernant l'augmentation de loyer de 50 \$/mois/an* », il ne s'agit pas de 50 \$ mais plutôt de 60 \$: cette clause semble conforme à l'article 1906 C.c.Q. et rien dans la preuve ne permet de déclarer cette hausse annuelle abusive.

[36] Comme l'article 1949 C.c.Q. l'indique, ce n'est que devant un réajustement excessif ou insuffisant qu'une fixation de loyer peut être effectuée face à un réajustement de loyer annuel déjà convenu par les parties.

[37] Il s'agit donc d'un choix qui est reflété par la durée de l'entente et rien ne prohibe l'exercice de cette liberté contractuelle que les parties doivent ensuite assumer : si les locataires ne le voulaient pas ainsi, ils n'avaient qu'à ne pas signer ce bail de trois années.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[38] **REJETTE** la demande.

André Gagnier

Présence(s) : la locataire et mandataire du locataire
le mandataire des locateurs

Date de l'audience : 4 août 2017