

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **376774 31 20180119 G**

No demande : **2419295**

Date : 15 mars 2018

Régisseuse : Linda Boucher, juge administrative

MICHEL LEFEBVRE

Locateur - Partie demanderesse

c.

ALEXANDRE BASTIEN

CYNTHIA AUBÉ

Locataires - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Le locateur demande l'autorisation de reprendre le logement afin de s'y loger à compter du 1^{er} juillet 2018 conformément à l'article 1963 du *Code civil du Québec* (1).

[2] Les parties admettent être liées par un bail reconduit du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 1 015 \$.

[3] À l'audience, ils ne contestent cependant pas la reprise, mais réclament une indemnité.

[4] Puisque, est-il admis, le locateur entend prendre une partie du logement pour agrandir son logis, mais se servir de la partie restante pour en faire un petit logement, les locataires réclament l'indemnité équivalente à trois mois de loyer prévue à l'article 1965 C.c.Q. (2)

[5] Puis, puisque les colocataires vont profiter de l'occasion pour mettre fin à leur colocation de plus de trois années, ils réclament chacun 500 \$ en frais de déménagement plus des frais de reconnexion pour Hydro-Québec, Bell Internet ainsi que des frais de suivi de courrier auprès de Postes Canada.

[6] Pour sa part, le locateur déclare son incompréhension devant l'obligation de verser une indemnité aux locataires alors que ceux-ci savent depuis avril 2017 qu'ils devront déménager.

[7] Puisque la reprise n'est pas contestée, le tribunal y fera droit, mais en l'occurrence s'agit-il en l'occurrence d'une reprise ou d'un agrandissement?

1 1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

2 1965. Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.

[8] Dans l'affaire *Saindon c. Brigui*, le juge Simon Brossard de la Cour du Québec ⁽³⁾ conclue que le locateur avait le choix entre les deux options, 1957 ou 1959, lorsque les conditions étaient rencontrées. Ils s'exprimaient ainsi :

(...).

La décision de la Régie du logement doit être cassée pour les motifs suivants⁽²⁾ :

Le droit à la reprise du logement, prévu à l'article 1957, est un droit autonome qui n'est assujéti qu'aux conditions mentionnées dans cet article.

Il en est de même pour le droit prévu à l'article 1959.

Lorsque toutes les conditions sont remplies, les deux recours peuvent être exercés au choix du locateur et il n'est nullement prévu qu'il doive d'abord procéder en éviction sous l'article 1959 avant d'en demander la reprise de possession en vertu de l'article 1957.

Lorsque le but ultime du locateur est de reprendre possession du logement afin d'y vivre, il n'est pas inhabituel qu'il doive exécuter des travaux qui permettront de modifier les locaux d'habitation qui verront à satisfaire à ses besoins particuliers.

Comme l'a déjà décider la Régie du logement dans un dossier ou les faits similaires :

Le seul but visé par l'avis donné par ces derniers et l'exercice du recours sous étude est la reprise du logement. L'agrandissement qu'ils feront de chacun des logements pour n'en faire qu'un seul est un moyen pour atteindre le but visé et ne constitue pas l'objectif ultime (1)(3)

(...).

Également, dans la cause *Chartrand c. Bellemare-Martin*⁽⁴⁾, le Tribunal devait déterminer s'il s'agissait d'une reprise ou d'un agrandissement, la conversion d'un duplex en cottage. La régisseuse décidait que la demande de reprise était appropriée. Elle écrivait ce qui suit :

(...).

Il est à présumer que le législateur a imposé une indemnité obligatoire parce que toutes ces situations mettent fin au droit au maintien dans les lieux dans un but de rentabilisation de l'immeuble du locateur.

Ce n'est pas le cas pour la reprise où le locateur ne vise pas la rentabilité en soi, mais l'usage d'un logement pour lui et /ou sa famille.

C'est pourquoi aucune indemnité obligatoire n'est imposée dans ce cas, mais le tout est laissé à la discrétion du tribunal parmi les conditions qu'il peut imposer.

Ici le locateur remplit les conditions pour exercer une reprise même s'il veut agrandir son logement; la demande de reprise et donc appropriée (3) (sic) (références omises).

[9] En l'instance, puisque le locateur entend reprendre 60 % du logement des locataires pour agrandir son logement et créer un logis de trois pièces et demie avec les pièces restantes, le tribunal juge que celui-ci avait le choix de se prévaloir autant de l'article 1957 C.c.Q. statuant sur la reprise du logement que de l'article 1959 C.c.Q. visant l'éviction pour la subdivision du logement.

[10] Ayant opté pour la reprise, le locateur n'est pas soumis à l'indemnité obligatoire de l'article 1965 C.c.Q. précité et c'est le tribunal qui déterminera l'indemnité en question par application de l'article 1967 C.c.Q. ⁽⁴⁾

[11] La Cour du Québec a déjà décidé que :

«Dans les cas d'éviction du locataire pour subdivision du logement ou changement d'affectation, le législateur a prévu une indemnité de trois mois de loyer et des frais de déménagement et même une somme supérieure si le locataire le justifie. (Art. 1660.4 C.c.) Cependant, en matière d'éviction pour reprise de possession, le législateur n'a déterminé aucune indemnité précise. Il laisse au Tribunal le soin de fixer les conditions justes et raisonnables et notamment l'indemnité de déménagement.

³ *Saindon c. Brigui*, R.L. Montréal, 31-010321-079G, 27 juin 2001, r. Gagnon-Trudel.

⁴ 1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

Pierre-Gabriel Jobin conclut à l'examen des dispositions de l'article 1659.7 :

«... Il serait sage d'indemniser le locataire victime d'une reprise de possession; celui-ci devrait avoir droit à l'indemnité, sauf quand son déménagement n'est pas provoqué en réalité, par la reprise de possession, mais qu'il obéit à d'autres préoccupations personnelles du locataire.»

Le juge aux termes de l'article 1659.7 a donc discrétion pour fixer les conditions justes et raisonnables et le montant de l'indemnité. Comme le signale le juge Pigeon, lorsque le juge a une telle discrétion, il «doit en user «judiciairement», ce qui signifie qu'il doit le faire pour un motif valable.» (Rédaction et interprétation des lois, Éditeur Officiel du Québec, Québec, 1965-1978, p. 30)

Ainsi, il doit justifier tout autant son refus d'accorder que de ne pas accorder une indemnité de déménagement de même que des conditions justes et raisonnables. Il doit prendre sérieusement en compte la demande du locataire et contrairement à ce que certains prétendent, ne refuser cette demande qu'exceptionnellement.

Il convient ici de rappeler que la reprise de possession est une exception au droit du maintien dans les lieux du locataire et qu'elle est provoquée par le locateur. Il est en conséquence légitime que le locataire se voit indemniser pour les dépenses et les inconvénients qu'il a subis. Ce droit est cependant balisé par le droit du locateur de disposer de ses biens et par conséquent, de son droit à la reprise de possession. Si le Tribunal a discrétion pour déterminer le montant, il doit tenir compte de ce droit du locateur et ne peut certes pas condamner aux dommages-intérêts qui découlent d'une reprise de possession abusive.

Il ressort de la lecture des articles 1660.4, 1659.8 et 1659.7 que les conditions justes et raisonnables et l'indemnité que doit fixer le Tribunal doivent se limiter aux dépenses et inconvénients ayant trait directement à la reprise de possession, au départ du locataire et à son aménagement et son déménagement dans un autre logement.»⁽⁵⁾

(notre soulignement) (références omises)

[12] L'article 1659.7 du *Code civil du Bas-Canada* est remplacé depuis le 1er janvier 1994 par l'article 1967 du *Code civil du Québec*. Cette nouvelle disposition est de même nature et a la même portée que l'ancienne.

[13] Il apparaît évident que les locataires ont le droit de se voir compenser pour la perte de leur droit au maintien dans les lieux, et ce, même si cette perte leur avait été annoncée de longue date. Par contre, le locateur n'a pas à être pénalisé pour l'exercice d'un droit tout à fait légitime. Ainsi, l'indemnité prévue à l'article 1967 C.c.Q. ne peut accorder un avantage indu aux locataires et leur permettre de s'offrir des déménagements plus luxueux que leurs ressources ne leur permettent.

[14] La Cour du Québec a aussi établi certains critères qu'il faut considérer dans l'évaluation de cette indemnité. Selon le juge Dansereau,⁽⁶⁾ l'âge du locataire, sa condition physique, la durée d'occupation, son enracinement au logement et la valeur du mobilier sont des critères pertinents.

[15] Le tribunal considère que, dans les circonstances et à la lumière des critères dégagés par la jurisprudence, il y a lieu d'accorder aux locataires une indemnité de 1 200 \$ pour les frais de déménagement, de reconnexion et pour les troubles et inconvénients reliés à la recherche d'un nouveau logis.

[16] Finalement, il importe de souligner que malgré l'absence de contestation des locataires quant à la reprise, le locateur est tenu de reprendre les lieux loués pour les fins mentionnées à sa demande.

[17] L'article 1968 C.c.Q. permet d'accorder des dommages-intérêts et même des dommages punitifs, si la reprise de logement est obtenue de mauvaise foi.

[18] De plus, l'article 1970 du *Code civil du Québec* précise qu'un logement qui fait l'objet d'une reprise ne peut, sans l'autorisation de la Régie, être reloué ou utilisé pour une autre fin que pour celle pour laquelle le droit a été exercé.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[19] **ACCUEILLE** la demande du locateur;

⁵ *Boulay c. Tremblay*, [1994] J.L. 132 (C.Q.).

⁶ *Carlin c. DEC*, C.Q. Montréal 500-02-06381-980, le 26 mars 1999, j. Dansereau.

[20] **AUTORISE** le locateur à reprendre possession du logement concerné afin de s'y loger à compter du 1^{er} juillet 2018, date à laquelle les locataires et tous les autres occupants du logement devront avoir quitté les lieux;

[21] **CONDAMNE** le locateur à payer aux locataires la somme de 1 200 \$ à la date de leur départ;

[22] Sans frais.

Linda Boucher

Présence(s) : le locateur
 les locataires
Date de l'audience : 1er mars 2018