

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **366617 31 20171116 G**

No demande : **2375754**

Date : 30 avril 2018

Régisseuse : Sophie Alain, juge administrative

BENJAMIN KLEINER

Locateur - Partie demanderesse

c.

NORMAND WOODS

SUCCESSION GILBERT WOODS

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Le locateur réclame le recouvrement de la taxe d'eau et autres taxes foncières à la Succession Gilbert Woods et demande l'expulsion du locataire et des occupants. Il demande également le remboursement futur de la taxe d'eau 2017.

[2] Le fils du défendeur, Normand Woods, est aussi désigné sur la procédure comme partie intéressée.

[3] Aucune personne représentant la succession ne s'est présentée à l'audience.

Questions en litige

[4] Pour trancher le litige, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

- La taxe spéciale relative au service de l'eau et celle au service de la voirie, ainsi que celles de l'arrondissement relatives aux services et aux investissements sont-elles des taxes locatives ?
- Qu'advient-il du bail après le décès du locataire si l'occupant ne donne pas l'avis au locateur ? Le locateur peut-il obtenir l'expulsion du logement ?

Contexte

[5] En 1984, la mère du locateur et Gilbert Woods signent un bail. Il est indiqué que le locataire assumera la taxe d'eau et autres taxes de nature locative :

« 48. The Lessee shall pay water taxes imposed on the premises by the City of Montreal, as well as any other tenants taxes, and shall heat the premises properly at his own cost and expense »

[6] Vers 1995, Benjamin Kleiner devient le locateur de l'immeuble. Le locateur admet n'avoir jamais réclamé les taxes à Gilbert Woods de son vivant.

[7] Le 14 septembre 2015, Gilbert Woods décède. La succession paie les loyers d'octobre, novembre et décembre 2015.

[8] À compter du 1^{er} janvier 2016, Normand Woods et son frère paient les loyers mensuels.

[9] En 2017, le fils du locateur découvre que le bail de 1984 prévoit que les taxes d'eau et autres taxes doivent être assumées par le locataire.

[10] Le 17 octobre 2017, le locateur met en demeure la Succession de Gilbert Woods de lui rembourser 863,09 \$ pour la portion des taxes foncières 2016 représentant la taxe spéciale relative au service de l'eau et celle au service de la voirie, plus celles de l'arrondissement relatives aux services et aux investissements.

[11] À l'audience du 19 avril, outre celles de 2016 au montant de 863,09 \$, le locateur réclame également 864,13 \$ pour les taxes payées en 2017; au total le locateur réclame 1 727,22 \$.

[12] Il avance que Normand Woods n'est pas un locataire¹, car il n'a aucun bail écrit ni verbal avec celui-ci. Il a tout simplement accepté qu'il demeure dans le logement après le décès de son père.

[13] Par conséquent, il demande l'expulsion de cet occupant et la résiliation du bail de 1984, reconduit jusqu'à ce jour, car le non-paiement des taxes l'oblige à produire une demande à la Régie du logement et, à son âge, il est fastidieux de devoir se présenter en audience.

[14] Normand Woods ne partage pas l'opinion du locateur. Il admet ne pas avoir transmis un avis au locateur à la suite du décès de son père. Néanmoins, en janvier 2016, le locateur l'a rencontré au logement pour quérir le loyer et lui a dit « pas de problème ». Il en déduit qu'il pouvait demeurer dans le logement s'il paie le loyer, ce qu'il a toujours fait.

[15] Son avocat, M^e Émard, plaide que le bail de 1984 fut résilié au 31 décembre 2015. Un nouveau bail par tolérance a débuté le 1^{er} janvier 2016, que les parties ont convenu qu'il soit du 1^{er} juillet au 30 juin de chaque année. Ainsi, la clause 48 du bail de 1984 n'est plus applicable.

[16] De plus, selon le relevé 31 de 2016, le locateur y indique Normand Woods comme locataire. Finalement, en 32 ans, la clause 48 du bail de 1984 n'ayant jamais été appliquée par la partie locatrice, l'usage a annulé cette obligation initiale. Enfin, la demande n'a plus d'objet contre la Succession.

Décision

1- La taxe spéciale relative au service de l'eau et celle au service de la voirie, ainsi que celles de l'arrondissement relatives aux services et aux investissements sont-elles des taxes locatives ?

[17] Le bail initial ne laisse subsister aucun doute quant au fardeau imposé au locataire de payer la taxe d'eau.

[18] Cependant, le comportement des parties postérieurement à la signature du bail², et plus particulièrement l'attitude de la locatrice initiale de 1984 à 1995 et ensuite de son fils le locateur jusqu'en 2016 est en contradiction absolue; à l'évidence, on n'a jamais réclamé le paiement de cette charge avant la découverte fortuite du fils du locateur.

[19] Dans un tel contexte, le Tribunal peut difficilement retenir la position du locateur. En vertu de l'article 1426 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), le Tribunal juge que le locateur ne peut réclamer les paiements de la taxe d'eau.

[20] Mais, il y a plus.

¹ Contrairement à ce qui est indiqué au procès-verbal du 20 décembre 2017.

² *Richer c. Mutuelle du Canada (La), Cie d'assurance sur la vie** (C.A., 1987-08-19), SOQUIJ AZ-87011292, J.E. 87-946, [1987] R.J.Q. 1703 Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 1988-01-28) 20612.

[21] Le Tribunal comprend qu'un locateur puisse vouloir faire assumer la taxe relative au service de l'eau lorsqu'elle est sujette à un tarif à la consommation.

[22] Toutefois, les taxes spéciales relatives au service de l'eau et au service de la voirie et celles relatives aux services et aux investissements d'un arrondissement ont toutes les apparences d'une taxe foncière et non pas locative.

[23] C'est d'ailleurs à cette conclusion qu'en arrivait la juge administrative Chantale Bouchard dans la décision *Bouchoutsos c. Rigas*³ où elle écrit :

[19] Dans la recherche du sens que l'on doit lui donner, et plutôt que de s'arrêter aux termes utilisés, le contrat de louage étant synallagmatique, il ne s'agira pas d'en faire ressortir une seule intention, mais bien celle commune des parties, laquelle doit transparaître et primer^[10]. On tiendra compte dans son interprétation, de sa nature, des circonstances dans laquelle il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée, ainsi que des usages.^[11] Dans le doute, le contrat s'interprétera en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprétera en faveur de l'adhérent ou du consommateur.^[12]

[20] En matière de louage résidentiel les dispositions applicables étant d'ordre public, dites de protection en faveur de la partie locataire^[13], l'incertitude devra pencher vers une interprétation lui étant favorable.^[14]

[21] Au niveau de la preuve, bien que le *Code civil du Québec* codifie à son article 2863 le principe de la supériorité de l'écrit sur la parole, le témoignage sera admis à la Régie du logement, notamment pour interpréter un écrit.^[15]

[22] En l'espèce, il s'agit de déterminer le sens et la portée de la clause ayant trait à la taxe d'eau insérée au bail.

[23] Vise-t-elle toute taxe reliée à l'eau desservant un immeuble et ultimement un logement, celle imposée quant à l'infrastructure dont est tributaire un propriétaire foncier ou davantage une taxe dite « de consommation » relative à une unité résidentielle donnée ?

[24] Selon la preuve administrée, la troisième option doit prévaloir.

[25] En ajout du fait que l'entièreté des comptes de taxes municipales 2010 et 2011 ont été pris en compte dans le cadre de la fixation du loyer pour la période 2011-2012, ce qui ferait double emploi, le tribunal abonde vers l'interprétation et la thèse soumise par le locataire, à savoir que la « TAXE SPÉCIALE RELATIVE AU SERVICE DE L'EAU » ne constitue pas la taxe d'eau à laquelle le locataire s'est engagé à assumer aux termes du bail en cause. C'est d'ailleurs cette situation qui était comprise et appliquée avec le locateur précédent, et ce que commande le sens commun ainsi que les usages en matière de baux résidentiels.

[Références omises]

[24] Par conséquent, le Tribunal rejette la demande en dommages, car il juge que la taxe spéciale relative au service de l'eau et celle au service de la voirie, ainsi que celles de l'arrondissement relatives aux services et aux investissements ne sont pas des taxes locatives et qu'au surplus, l'usage a annulé la clause 48 du bail de 1984.

2. Qu'advient-il du bail après le décès du locataire si l'occupant ne donne pas l'avis au locateur ? Le locateur peut-il obtenir l'expulsion du logement ?

[25] Quant à la demande d'expulser les occupants du logement loué, il est utile de rappeler les principes applicables en matière de louage résidentiel lors du décès d'un locataire qui habite un logement.

[26] La règle générale veut que le décès du locataire, tout comme celle du locateur d'ailleurs, ne met pas fin au bail. Le bail continu alors jusqu'à l'échéance du terme prévu comme le prévoit l'article 1884 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) :

1884. Le décès de l'une des parties n'emporte pas résiliation du bail.

³ (R.D.L., 2011-12-07), 2011 QCRDL 45849, SOQUIJ AZ-50813436.

[27] Cependant, les parties au bail d'un logement peuvent convenir de dispositions autres sans que cela ne soit contraire à la Loi⁴. C'est donc que le législateur a envisagé et permis que les parties stipulent que le décès peut valablement servir de terme pour le bail⁵.

[28] Parmi les règles particulières au bail d'un logement, l'on retrouve les règles relatives au droit au maintien dans les lieux⁶.

[29] Normand Woods et son frère habitaient le logement depuis près de 25 ans lorsque leur père Gilbert Woods décède. Dans cette situation, c'est l'alinéa 2 de l'article 1938 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui a pour effet d'opérer la cession légale en faveur de toute personne qui habite avec le locataire au moment de son décès, à la condition qu'elle continue d'occuper le logement et qu'elle avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès⁷. Si ces conditions sont rencontrées, la personne qui habite avec le locataire au moment de son décès acquiert le titre de locataire comme l'indique l'article 1938 C.c.Q. qui se lit ainsi :

1938. [...]

La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès; cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois. [...]

[30] Cependant, l'occupant, Normand Woods, n'a pas avisé, par écrit, le locateur dans les délais requis de deux mois du décès qu'il se prévaut du droit au maintien dans le logement.

[31] Toutefois, le Tribunal est d'avis que Normand Woods est lié au locateur par un bail et est donc le locataire du logement.

[32] D'abord, initialement, les parties auraient été liées par un bail par tolérance conformément à l'article 1853, al. 2 C.c.Q.⁸. En effet, le locateur a consenti à l'occupation de son logement sans opposition de sa part après le 31 décembre 2015.

[33] Le Tribunal juge que le locateur et le locataire ont convenu d'un bail verbal puisqu'au relevé 31 de 2016, le locateur y indique Normand Wood comme locataire.

[34] Également, le locateur a informé la soussignée à l'audience qu'il venait de produire une nouvelle demande (dossier 391221) le 9 avril 2018 en fixation de loyer, où il indique que le bail est à durée déterminée du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018.

[35] Quant au motif d'expulsion, mentionnons l'absence de mention d'une demande la résiliation du bail ainsi que l'absence d'une preuve prépondérante d'un préjudice sérieux pour le locateur.

[36] Le Tribunal comprend que le locateur trouve désagréable de devoir se déplacer devant le Tribunal, mais cela ne constitue pas un préjudice sérieux au sens de la jurisprudence⁹.

[37] Le Tribunal rejette donc la demande de résiliation du bail du locateur.

[38] Finalement, il y a lieu de rejeter la demande contre Succession Gilbert Woods, faute de lien de droit à compter du 1^{er} janvier 2016.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[39] **REJETTE** la demande contre Succession Gilbert Woods faute de lien de droit;

⁴ En effet, cette disposition n'est pas d'ordre public, car elle est exclue de l'énumération paraissant à l'article 1893 C.c.Q. qui se lit ainsi :

1893. Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883.

⁵ 3377181 *Canada inc. c. Sommereyns** (C.A., 2001-10-19), SOQUIJ AZ-50102122, J.E. 2001-2004. Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2002-11-21) 28980.

⁶ Art. 1936 à 1940 C.c.Q.

⁷ *Engel c. Euro-Canada (Le Parc) — Gestion Immoparc II* (R.D.L., 2008-04-24), SOQUIJ AZ-50525098, J.L.E. 2008JL-68.

⁸ *Lalonde c. Bélisle*, 2014 QCRDL 32500.

⁹ Voir notamment *Cucurull c. Juste* (R.D.L., 2004-11-18), SOQUIJ AZ-50302706, [2005] J.L. 17 ; *Wertzberger c. Hercule* (R.D.L., 2003-12-12), SOQUIJ AZ-50228212, [2004] J.L. 45.

[40] **DÉCLARE** que Normand Woods est le locataire;

[41] **REJETTE** la demande du locateur.

Sophie Alain

Présence(s) : le locateur
le locataire Normand Woods
M^e Marc-André Émard, avocat du locataire

Date de l'audience : 19 avril 2018