

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **452457 31 20190401 F**

No demande : **2728829**

Date : 06 août 2019

Greffière spéciale : M^e Stella Croteau

CHANTAL RICHER EN SA QUALITÉ DE LIQUIDATRICE
DE LA SUCCESSION LORETTA RICHER

Locatrice - Partie demanderesse

c.

CLAUDE LAMOUCHE

LOUISE PICARD

Locataires - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] La locatrice a produit une demande de fixation de loyer conformément aux dispositions de l'article 1947 du *Code civil du Québec* et de remboursement des frais.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019, à un loyer mensuel de 800,00 \$.

[3] Il est demandé à la Régie du logement de fixer le loyer à 1 500 \$ par mois, incluant le chauffage, en application des règles particulières au loyer de faveur à compter du 1^{er} juillet 2019.

[4] Le loyer de faveur est mode exceptionnel de détermination du loyer. Par exception à la méthode générale, la locatrice peut obtenir que le loyer soit fixé selon la valeur de logements comparables.

[5] Pour avoir droit à ce que le loyer soit fixé selon la valeur de logements comparables, la locatrice doit absolument faire la preuve qu'elle se trouve dans l'un des 4 cas prévus au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*¹ soit :

- 1- Le locataire est un parent, allié ou employé du locateur;
- 2- Le locateur est ou était le soutien du locataire;
- 3- Le logement est situé dans un immeuble transmis par succession et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée;
- 4- Le locateur est un ministère ou un organisme du Gouvernement du Québec.

¹ c. R-8, r.2.

[6] La locatrice devra également établir que le loyer est inférieur à celui habituellement payé pour un logement comparable et que ce bas loyer découle d'une circonstance ci-dessus énoncée. Si cette preuve est présentée avec succès, le Tribunal fixe le loyer en conséquence. L'exception portant sur l'existence d'un loyer de faveur est souvent soulevée par un nouvel acquéreur. Il est essentiel de noter que cette prétention doit être soulevée à la première occasion².

[7] L'article 6 du *Règlement sur les critères de fixation de loyer* se lit comme suit :

« 6. Si le loyer au terme du bail est un loyer de faveur, le tribunal détermine le loyer exigible en considérant celui habituellement payé pour les logements comparables ».

[8] En application de l'article 6 susmentionné, un locateur qui invoque un loyer de faveur peut en demander le redressement mais il ne peut le faire à n'importe quel moment. Il doit le faire à la première opportunité, c'est-à-dire, dans le présent dossier, dès le premier renouvellement³.

[9] Dans la cause *Burlone c. Remise*⁴, la Cour du Québec mentionne :

« Ce principe de jurisprudence relatif à la première opportunité est tout à fait logique : comme c'est la gestion inadéquate du défunt qui est en cause, celle-ci doit être soulevée par celui qui reprend la gestion suite au décès. Cette interprétation est logique d'autant plus qu'il faut voir dans le liquidateur de la succession une personnalité autre que celle du défunt. C'est donc au liquidateur de voir à remédier à une gestion antérieure qu'il peut considérer inadéquate ».

ALLÉGATIONS DE LA DEMANDERESSE

[10] La locatrice soutient que le logement du locataire est situé dans un immeuble transmis par succession et le loyer découle de la gestion inadéquate de la personne décédée.

[11] La demanderesse agit en sa qualité de liquidatrice de la succession de feu Loretta Richer.

[12] Loretta Richer est décédée le 22 mai 2018. Elle laisse dans sa succession un immeuble comprenant 2 logements.

[13] Elle a acquis l'immeuble en partie par acte de vente, en 1963, et en partie par succession. Son époux est décédé le 9 octobre 2009.

[14] Suivant la déclaration de transmission, l'immeuble est entièrement dévolu à Chantal Richer et Daniel Richer, par parts égales entre eux.

[15] Le locataire demeure dans un des logements depuis 1999.

[16] Le loyer du logement était de 725 \$ lors de la prise de possession, incluant le chauffage.

[17] Il est à 800 \$ depuis 2009, incluant toujours le chauffage.

[18] Entre 2009 et 2018, il n'y a eu aucune augmentation.

[19] Pourtant, il y a eu des travaux effectués sur l'immeuble, dont le terrassement, le ciment, l'asphalte, la maçonnerie et le changement du réservoir d'huile.

[20] Les comptes de taxes ont également augmenté durant toutes ces années.

ALLÉGATIONS DES DÉFENDEURS

[21] Ils entretenaient un bon voisinage avec la locatrice.

[22] Ils ont payé eux-mêmes pour de la peinture.

[23] Ils effectuaient certains travaux, tels que le nettoyage des « vans » de la sècheuse.

[24] Ils payaient moitié-moitié avec la locatrice pour l'expert qui venait épandre l'insecticide pour les araignées.

[25] Il n'y a eu aucune amélioration locative depuis 20 ans.

[26] Il y a seulement eu des travaux extérieurs. L'intérieur est original.

[27] Le chauffage est élevé car les fenêtres sont finies et l'air s'infiltré.

² Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, *Louer un logement*, 2^{ième} édition, page 134.

³ *Blanchard c. Régie du logement*, 2005 CanLII 11075 (QC CS).

⁴ *Burlone c. Remise*, [2006], J.L. 379 à 385, R.L.31-050225-147 F, le 13 juillet 2006.

ANALYSE

[28] Il s'agit effectivement d'un immeuble transmis par succession.

[29] La locatrice étant décédée le 22 mai 2018, le loyer de faveur a été soulevé à la première occasion, soit au premier renouvellement.

[30] La demanderesse a produit plusieurs photos du logement ainsi que des logements comparables dans le quartier, des cartes googlemaps pour localiser le logement ainsi que les logements comparés. Elle a fait un tableau de comparaison, indiquant le nombre de pièces, le loyer, l'inclusion ou non du chauffage, la superficie, l'année de construction, etc.

[31] Il ressort clairement de la preuve que le loyer payé est inférieur à celui habituellement payé pour un logement comparable. La demanderesse a produit 14 logements comparables. Les loyers se situent entre 600 \$ et 1 490 \$. Aucun d'eux n'inclus le chauffage. Si on enlève les 4 ½, car le logement est un 5 ½, la fourchette des prix débute à 950 \$.

[32] Bien que les locataires aient contribué d'une certaine façon à l'entretien de l'immeuble, avec le consentement de la locatrice, suivant leur bon voisinage, ce n'est certainement pas à la hauteur de l'augmentation qu'ils auraient dû recevoir.

[33] Il n'y a eu aucune augmentation en 10 ans. Plus de 14 000 \$ ont été mis sur l'immeuble en 2012 et 8 000 \$ en 2015. Les taxes municipales étaient de 3 391,39 \$ en 2010 et 4 372,65 \$ en 2018. Il n'y a donc aucune raison qui justifie l'absence d'augmentation, outre la gestion inadéquate de la personne décédée.

[34] Comme le souligne M^e Claude Couture, greffier-spécial⁵ :

« A cet égard, la gestion inadéquate du défunt locateur, François Gélinas, a été prouvée. En effet, celui-ci après avoir loué peu cher, s'est abstenu d'augmenter le loyer au cours d'une période de plus de 20 ans, même après avoir effectué d'importants travaux dans l'immeuble. Or, il est généralement reconnu que pour diverses raisons d'ordre économique, tous les principes de saine gestion vont plutôt dans le sens de hausses de loyer régulières et régulées en fonction de l'ampleur de travaux effectués ou de toute augmentation des coûts d'exploitation ».

[35] La greffière-spéciale M^e Isabelle Hébert⁶, réitéra le même point de vue :

« En effet, l'absence totale d'augmentation durant près de huit ans, et ce malgré les hausses de taxes et autres dépenses d'exploitation, en plus de la réalisation de certains travaux, notamment aux balcons, suffit à établir la gestion déficiente ».

DÉCISION

[36] Nous sommes en présence d'un loyer de faveur.

[37] Le Tribunal doit donc fixer le loyer en conséquence.

[38] En prenant compte des comparables soumis, lesquels varient entre 950 \$ et 1 490 \$, tous excluent le chauffage. Trois de ces logements sont similaires et ont un loyer de 1 200 \$(2) et 1 225 \$(1), excluant le chauffage. Le Tribunal retient donc la valeur de 1 300 \$ pour le loyer, incluant le chauffage.

[39] **CONSIDÉRANT** l'ensemble de la preuve faite à l'audience;

[40] **CONSIDÉRANT** que le loyer de faveur a été prouvé;

[41] **CONSIDÉRANT** qu'un loyer de 1 300 \$ est justifié;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[42] **FIXE** le loyer à 1 300 \$ par mois, incluant le chauffage, à compter du 1^{er} juillet 2019;

⁵ *Gélinas (Succession de) c. Hébert*, 2010 QCRDL 1424.

⁶ *Hébert c. Lemay*, 2017 QCRDL 21856.

[43] La locatrice supporte les frais de la demande.

M^e Stella Croteau, greffière spéciale

Présence(s) : la locatrice
Claude Lamouche, le locataire et mandataire de Louise Picard
Date de l'audience : 17 mai 2019