

## TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **530288 31 20200724 G**

No demande : **3026750**

Date : 09 octobre 2020

---

Devant la juge administrative : Isabelle Hébert

---

NGOC HOA HUYNH

Locatrice - Partie demanderesse

c.

XIAODONG SUN

Locataire - Partie défenderesse

---

### D É C I S I O N

---

[1] La locatrice demande l'évacuation du logement du 1<sup>er</sup> novembre 2020 au 31 janvier 2021 afin d'y effectuer des travaux.

[2] Elle réclame le paiement des frais ainsi que l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

#### CONTEXTE ET ANALYSE

[3] Les parties sont liées par un bail reconduit du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021 à un loyer de 545 \$.

[4] Depuis 2010, le locataire habite le logement du deuxième étage où il vit avec sa mère.

[5] La locatrice est propriétaire de l'immeuble de 10 logements depuis 30 ans et n'a jamais rénové l'appartement.

[6] Ainsi, elle souhaite maintenant y effectuer des travaux. Elle veut notamment rénover la salle de bain, procéder au remplacement des tuiles et remplacer le comptoir de la cuisine.

[7] Le locataire ne refuse pas de quitter le logement durant la période demandée. Toutefois, il prétend que le montant offert par la locatrice ne lui permet pas de couvrir les dépenses engendrées par l'évacuation et qu'il ne devrait pas assumer, prétend-t-il.

[8] Ces frais constituent la hausse de loyer qu'il aurait à assumer durant cette période, les frais de deux déménagements ainsi que le coût de location d'un entrepôt.

[9] Il évalue le montant de ces frais additionnels à un minimum de 6 333,75 \$<sup>1</sup>.

#### QUESTIONS EN LITIGE

1. L'évacuation temporaire doit-elle être accordée et le cas échéant, selon quelles conditions?

---

<sup>1</sup> L-1.

## ANALYSE

[10] D'abord, rappelons que conformément aux règles de preuve, celui qui veut faire valoir un droit doit démontrer par prépondérance les faits qui soutiennent ses prétentions<sup>2</sup>.

[11] En matière de travaux majeurs, les articles 1922 et suivants du *Code civil du Québec* édictent les conditions applicables, notamment :

1922. Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.

1923. L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.

1924. L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation.

Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.

Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail.

1925. Lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, le locataire doit, dans les 10 jours de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux.

En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les 10 jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.

[12] Appelé à statuer sur l'opportunité de l'évacuation temporaire, le Tribunal peut aussi se prononcer sur les conditions entourant cette évacuation<sup>3</sup>.

[13] Or, vu l'état du logement démontré par les photos présentées en preuve<sup>4</sup> et considérant le nombre d'années sans aucune rénovation, les projets de rénovation de la locatrice sont justifiés.

[14] Toutefois, la réalisation de tels travaux implique l'évacuation temporaire des occupants du logement qui elle-même doit se réaliser moyennant des conditions raisonnables. Dans le présent dossier, cela signifie le versement d'une indemnité au locataire.

[15] À cet égard, l'offre de la locatrice de verser au locataire une somme de 1 500 \$ est insuffisante.

[16] En effet, ce coût couvre un peu plus que les frais de déménagements estimés et ne tient pas compte de la différence de loyer à assumer durant les trois mois que dureront l'évacuation et de possibles frais d'entreposage qui pourraient être requis.

[17] Même si le témoignage de la locatrice laisse entendre que si elle devait être obligée de payer plus que le montant proposé, elle renoncera sûrement à réaliser les travaux, elle maintient sa demande d'ordonner l'évacuation. Le Tribunal doit donc se prononcer sur l'opportunité de cette évacuation et, conséquemment, déterminer les conditions justes et raisonnables l'entourant<sup>5</sup>.

[18] À ce sujet, mis à part le coût du déménagement et la différence de loyer qu'il aura à assumer, le locataire réclame aussi les frais de location d'un entrepôt pour ses biens.

[19] Certes, tel que souligné par le locataire, il en coûte souvent plus cher pour se loger temporairement, en comparaison des loyers chargés dans le cadre d'un bail d'une durée d'un an. En tenant compte de cette réalité, le Tribunal évalue la hausse de loyer prévue à 500 \$ par mois.

[20] Et, comme il est incertain à ce stade si le locataire devra ou non louer un entrepôt pour y remiser ses biens, de tels frais pourront lui être remboursés sur présentation de pièces justificatives.

---

<sup>2</sup> Art. 2803 et 2804 du C.c.Q.

<sup>3</sup> Art. 1927 C.c.Q.

<sup>4</sup> P-2 et L-2.

<sup>5</sup> Art. 1927 C.c.Q.

[21] Soulignons par ailleurs que dans l'éventualité où l'indemnité accordée s'avérait insuffisante, il serait possible pour le locataire de demander le remboursement de dépenses additionnelles raisonnables<sup>6</sup>.

[22] Cependant, tel que le rappelait le juge administratif André Gagnier dans *Gestion Immobilière Préférence c. Hamitouche*<sup>7</sup>, il est important pour le locataire de respecter le caractère raisonnable des dépenses :

«[19] Si les dépenses des locataires dépassent le montant ici octroyé, ils devront entreprendre les recours appropriés en se rappelant les sages paroles du juge administratif Jean Bisson qui précisait, dans une décision rendue le 4 mai 2001, que de tels frais ne visent pas à permettre au locataire d'accéder à un service « plus luxueux que ses ressources financières ne lui permettent ». Comme indiqué lors de l'audience, les locataires ont donc également intérêt à rechercher des services de déménagements ou d'entrepôts abordables à défaut de quoi ils pourraient devoir assumer ces frais.»

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[23] **DÉCLARE** opportune l'évacuation temporaire du locataire et des autres occupants du logement pour la réalisation de travaux majeurs entre le 1<sup>er</sup> novembre 2020 et le 31 janvier 2021;

[24] **ORDONNE** l'évacuation du locataire et des autres occupants à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2020 et jusqu'au 31 janvier 2021 et dispense le locataire du paiement du loyer de son logement à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2020, et pendant toute la période de son évacuation;

[25] **ORDONNE** à la locatrice de payer au locataire une somme de 1 500 \$ à la date de l'éviction;

[26] **ORDONNE** à la locatrice de payer au locataire les frais de déménagement jusqu'à un maximum de 1 200 \$, sur présentation des pièces justificatives;

[27] **ORDONNE** à la locatrice de payer au locataire les frais d'entreposage des biens non nécessaires durant sa période d'évacuation, le cas échéant, sur présentation des pièces justificatives;

[28] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la décision, malgré l'appel, à compter du 15<sup>e</sup> jour de la date de sa signature;

[29] **REJETTE** la demande quant aux autres conclusions.

---

Isabelle Hébert

Présence(s) :            la locatrice  
                              le locataire  
Date de l'audience :    9 septembre 2020

---

<sup>6</sup> Art. 1924 C.c.Q.

<sup>7</sup> 2011 QCRDL 245.

