

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **501316 31 20200115 G**No demande : **2931512**

Date : 28 octobre 2020

Devant la juge administrative : Marilyne Trudeau

KATHERINE JOAN HARRISON

Locataire - Partie demanderesse

c.

LES IMMEUBLES LEMARCO INC.

Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 15 janvier 2020, la locataire s'oppose à un avis d'éviction pour l'agrandissement du logement qu'elle occupe. Elle demande également de remboursement des frais de justice.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 au loyer mensuel de 1 181 \$, reconduit jusqu'au 30 juin 2021 au même loyer mensuel.

[3] Le 29 septembre 2020, la locataire a produit un amendement afin notamment de réclamer, de manière subsidiaire, la somme de 25 000 \$ en dommages. Considérant le court délai de la production de ce document, soit deux jours avant l'audience et considérant l'impossibilité pour le locateur de se préparer une défense pleine et entière, la locataire, par l'intermédiaire de son avocat, a retiré cet amendement afin de ne pas retarder les débats.

APERÇU

[4] Le 19 décembre 2019, la locataire reçoit un avis d'éviction, le locateur indiquant avoir l'intention de faire un agrandissement substantiel et lui demandant de quitter le logement à l'expiration de son bail, soit le 30 juin 2020.

[5] Ayant des doutes quant à la réalisation du projet, la locataire dépose la présente demande.

[6] L'immeuble concerné est un triplex. Il est jumelé à un autre triplex visé par des travaux identiques. Le logement de la locataire se trouve au 2^e étage du côté ouest.

[7] Le locateur présente, par l'intermédiaire du témoignage de l'architecte Mark Calce, les plans des travaux prévus et déposés lors de la demande de permis auprès des autorités municipales. Il est notamment prévu que la pièce de rangement actuellement non isolée, non chauffée et uniquement accessible par l'extérieur, soit transformée en chambre et ajoutée à l'espace de vie. Le logement gagnera entre 200 et 220 pieds carrés de superficie habitable.

[8] Les plans prévoient également la mise aux normes du mur mitoyen entre les deux immeubles et une nouvelle maçonnerie. Le remplacement du toit et l'ajout d'une mezzanine au 3^e étage sont également prévus.

[9] L'entrepreneur général Francis Bazinet a témoigné des travaux actuellement en cours depuis le mois de juin 2020 et ceux à venir. Il a expliqué le mauvais état actuel de l'immeuble, nécessitant d'en dégarnir la structure de maçonnerie. Le toit sera entièrement enlevé et une mezzanine sera créée. L'entièreté de l'intérieur de l'immeuble sera démolie et refaite à neuf. Le contrat signé le 18 février 2020 avec le locateur est d'une valeur de 1,2 million pour chacun des deux immeubles.

[10] Le mandataire du locateur explique avoir reçu un avis de la ville concernant le mauvais état des hangars extérieurs, menaçant de s'écrouler, demandant la réparation des parements de briques. Les fondations de l'immeuble étant instables, il était impossible de refaire simplement la maçonnerie. Le mur valsait carrément dans la cour intérieure. Les murs des logements sont fissurés et mal isolés. Des travaux d'envergure s'imposaient donc.

[11] Les preuves documentaires quant à la disponibilité du financement ont été présentées à l'audience.

[12] Le mandataire du locateur a également obtenu les permis nécessaires de la Ville de Montréal autorisant l'agrandissement projeté.

[13] La locataire explique habiter l'immeuble depuis 2011. Elle habitait le rez-de-chaussée et a emménagé dans le logement concerné en 2019, ayant besoin de la deuxième chambre. Elle habite avec ses deux filles, âgées de 14 et 18 ans. Elle a divisé le grand salon en deux de manière à créer une 3^e chambre. Elle a également un gros chien et deux chats. Elle est très attachée au quartier. Elle a tenté de se trouver un autre logement, mais avec les animaux c'est difficile. Elle admet le mauvais état des lieux et ajoute utiliser le hangar comme espace de vie, y entreposant beaucoup d'effets personnels.

[14] S'appuyant sur de la jurisprudence relative à la transformation d'un hangar en chambre à coucher, la locataire croit que les travaux présentés ne constituent pas un agrandissement substantiel des lieux et demande que sa demande d'opposition soit accueillie.

[15] Subsidiairement, elle demande l'indemnité prévue par le *Code civil du Québec*, le remboursement de ses frais de déménagement estimés entre 1 787,50 \$ et 3 776,96 \$, de suivi de son courrier (85 \$) et de branchement aux divers services.

[16] Considérant la dangerosité des lieux suivant le début des travaux dans l'immeuble jumelé, le retrait de l'escalier extérieur et de la sortie de secours, la locataire a trouvé un autre logement dans lequel elle emménagera dans quelques jours. Elle souhaite toutefois réintégrer son logement suivant la fin des travaux.

QUESTIONS EN LITIGE

- 1) Les travaux prévus constituent-ils un agrandissement substantiel?
- 2) Dans l'affirmative, la locataire a-t-elle droit à une indemnité?

ANALYSE ET DÉCISION

Le projet du locateur

[17] En vertu de l'article 1936 C.c.Q, le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux tant et aussi longtemps qu'il respecte les obligations prévues au bail. Le locataire ne perd son droit au maintien uniquement dans les cas prévus par la loi. Il s'agit entre autres des cas de reprise de logement ou d'éviction prévus aux articles 1959 et suivants du Code civil du Québec.

[18] En l'instance, les dispositions pertinentes se lisent comme suit :

« **1959.** Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation. »

« **1966.** Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

S'il y a opposition, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet. »

[19] L'auteur Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage sur le louage, énonce de la façon suivante les éléments qui caractérisent le fardeau de preuve du locateur en cette matière :

« Le locateur démontre sa bonne foi par la preuve du caractère sérieux de son projet, plus particulièrement, il doit établir la possibilité de le réaliser et les démarches préparatoires qu'il a entreprises pour le réaliser. Au nombre de celles-ci, il y a les dispositions financières, la préparation des plans, parfois la recherche de clients. (...) Lorsque cependant le locateur a obtenu son permis, cela constitue une forte preuve et de sa bonne foi et de la légalité du projet. »¹

[20] De plus, la juge administrative Sylvie Lambert dans l'affaire *Auby c. Baek* mentionnait :

« En matière d'éviction, les règles sont différentes de celles applicables en matière de reprise de logement. En cas d'éviction, le Tribunal doit évaluer la bonne foi du locateur eu égard à son intention d'exécuter ou non le projet. S'il a réellement l'intention d'exécuter ce projet, même si l'objectif souhaité est d'obtenir le départ de locataires qu'il considère gênants, le Tribunal ne peut rejeter sa demande pour ce motif.

En effet, en cas d'éviction pour subdivision du logement, le locateur n'a pas à démontrer, comme en matière de reprise de logement, qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. »²

[21] Le Tribunal estime que l'on doit se fonder sur le sens usuel des mots, première source d'interprétation législative, afin de déterminer quelle était l'intention du législateur.

[22] Ainsi, le Dictionnaire Larousse définit le mot « agrandissement » comme suit : « Action d'agrandir, fait de s'agrandir : Faire des agrandissements dans une maison. »

[23] Le Dictionnaire Réverso, un portail d'outils linguistiques, définit quant à lui ce mot de la façon suivante: « Accroissement, diminution, grandissement, élévation, grossissement, évasement, amélioration, renforcement, amplification ».

[24] Le Tribunal croit qu'il ressort de ses définitions que le terme agrandissement consiste donc à l'ajout d'une superficie.

[25] Après délibérations et analyse de la preuve, le Tribunal estime que le locateur a fait la démonstration requise par l'article 1966 du *Code civil du Québec*, en ce qu'il a démontré qu'il entendait réellement agrandir le logement de la locataire avec un autre espace pour en faire un autre, dont la superficie sera augmentée.

[26] La transformation d'un espace de rangement non habitable et non accessible par l'intérieur du logement par un espace habitable, relié par l'intérieur à celui-ci, constitue, de l'opinion du Tribunal, un agrandissement du logement concerné.

[27] De plus, le Tribunal est d'avis qu'une augmentation de 20 % de la superficie habitable et l'ajout d'une troisième chambre alors qu'il n'y en a actuellement que deux constitue un agrandissement substantiel.

[28] Ainsi, le mandataire du locateur a exposé au Tribunal le plan du projet d'agrandissement projeté et les ressources financières dont le locateur dispose pour sa réalisation. De plus, il possède déjà le permis requis pour ce faire auprès des autorités municipales, des rénovations importantes à l'immeuble concerné étant déjà en cours.

[29] Il appert également important de mentionner que le permis obtenu par le locateur mentionne bien que celui-ci est émis aux fins d'agrandissement.

[30] Le locateur est probablement motivé par des considérations d'ordre économique et cherche à rentabiliser l'immeuble. Cependant, ce facteur ne constitue pas une preuve de mauvaise foi.

[31] Dans l'opinion du Tribunal, le locateur remplit les conditions et exigences énoncées à l'article précité et il entend réellement agrandir le logement concerné et que la loi le permet.

L'indemnité

[32] En matière d'éviction, le législateur a prévu, par le biais de l'article 1965 du *Code civil du Québec*, les indemnités payables au locataire. Cet article se lit ainsi :

« 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.

¹ Pierre Gabriel Jobin, *Traité de droit civil, Le louage*, 2e édition, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1996, p. 583.

²2015 QCRDL 23246. Voir également 2015 QCRDL 4686.

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

[33] La locataire a donc droit à une indemnité de 3 543 \$, soit une somme équivalente à trois mois de loyer, laquelle devait lui être payée à l'expiration du bail, soit le 30 juin 2020. Considérant que ce délai est déjà écoulé, le Tribunal ordonne au locateur de verser cette somme à la locataire au plus tard le 30 novembre 2020.

[34] Quant aux frais raisonnables de déménagement que la locataire devra assumer, ils comprennent, en plus des frais de transport de meubles, les frais d'obtention d'un permis municipal d'occupation temporaire du domaine public (219,60 \$), d'installation ou de transfert des services publics tels que l'électricité, le téléphone, la câblodistribution, Internet et les changements d'adresse au bureau de poste. Ces frais seront payables sur présentation des pièces justificatives jusqu'à un maximum de 2 800 \$.

[35] De plus, il y a lieu de réserver à la locataire ses recours prévus à l'article 1965 du *Code civil du Québec*, le cas échéant.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[36] **REJETTE** l'opposition de la locataire à l'agrandissement du logement;

[37] **ORDONNE** l'éviction de la locataire et de tous les occupants du logement au plus tard le 30 novembre 2020;

[38] **ORDONNE** au locateur de payer à la locataire une somme équivalente à trois (3) mois de loyer, soit 3 543 \$, de même que ses frais de déménagement, tel que précédemment décrits, jusqu'à concurrence de 2 800 \$, sur présentation de pièces justificatives, et ce, le 30 novembre 2020, au plus tard;

[39] La locataire assume les frais de la présente demande;

[40] **RÉSERVE** à la locataire tous ses droits et recours en vertu de l'article 1965 C.c.Q.

Marilyne Trudeau

Présence(s) : la locataire
 M^e Alexandre B. Romano, avocat de la locataire
 M^e Serge Laflamme, avocat du locateur

Date de l'audience : 1^{er} octobre 2020