

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

D É C I S I O N

[1] Par une demande du 10 janvier 2022, la locataire demande l'octroi de dommages matériels (2 338 \$), de dommages moraux (2 500 \$) et de dommages punitifs (9 600 \$) à la suite de ce qu'elle allègue être une reprise de logement de mauvaise foi.

[2] L'audience se déroule le 21 février 2022 en présence des parties.

[3] Au soutien de sa demande, la locataire allègue que le logement n'a jamais été habité par le père de la locatrice, tel que mentionné à l'avis de reprise. Le véritable but de la reprise étant la spéculation immobilière.

[4] Pour leur part, les locateurs soutiennent que le père de la locatrice a réellement temporairement habité le logement et assurent de leur bonne foi dans le processus de la reprise du logement concerné.

LES FAITS

[5] De l'ensemble de la preuve entendue à l'audience, le Tribunal retient ce qui suit.

[6] La locataire habitait le logement concerné par la présente demande, comprenant deux pièces et demie, depuis 2014. Celui-ci se trouve au premier étage d'un immeuble de type triplex. Un autre logement d'une grandeur semblable se trouve au même étage.

[7] Les locateurs deviennent propriétaires de l'immeuble en juin 2020 et habitent le rez-de-chaussée.

[8] Le 28 décembre 2020, les locateurs lui font parvenir un avis de reprise du logement prévu à la fin de son bail, soit le 30 juin 2021. Sur cet avis, il est spécifié que le bénéficiaire de la reprise sera le père de la locatrice.

[9] Dans les jours suivants, lors d'une discussion, la locatrice l'informe vouloir reprendre les deux logements du premier étage afin d'en faire un logement unique au bénéfice de son père.

[10] Le 16 janvier 2021, la locataire informe les locateurs par écrit qu'elle refuse de quitter son logement.

[11] Les parties conviennent d'une entente et la locataire quitte définitivement le logement en février 2021. Les locateurs lui versent la somme convenue par entente.

[12] Le 27 octobre 2021, par l'entremise de son ancien voisin de palier, la locataire apprend que l'immeuble concerné par la reprise est mis à vendre.

[13] La locataire entame des recherches dont le fruit démontre, selon elle, que le père de la locatrice n'a pas habité le logement et qu'elle a plutôt été victime d'une éviction justifiée par la spéculation immobilière des locateurs.

[14] Elle dépose en preuve un article du journal « Métro » daté du 23 novembre 2021 dans lequel les locateurs témoignent de leurs investissements immobiliers et mentionnent, au sujet de l'immeuble concerné par la reprise : « Un mois après avoir acheté le triplex, on a eu une infiltration d'eau par le drain de la toiture. Notre but, dès le départ, était de rénover les deux unités à l'étage, mais on ne pensait pas se lancer dans les travaux aussi vite. » Ils expliquent aussi la valeur augmentée de l'immeuble en raison des rénovations et discutent du profit envisagé.

[15] La locataire dépose aussi des articles rédigés par les locateurs sur leur compte « Instagram ». Le 8 mars 2021, relativement au logement concerné par la reprise, ils indiquent : « Ce logement n'avait jamais été rénové, il était en fin de vie. Il était donc primordial pour nous de le transformer, d'optimiser les loyers et d'augmenter la valeur de notre bloc. »

[16] Toujours sur le même compte, en date du 15 juin 2021, les locateurs mentionnent que la rénovation du logement est maintenant terminée et qu'il est prêt à être loué.

[17] La locataire dépose aussi une annonce du logement sur la plate-forme de location « Airbnb » qu'elle consulte en décembre 2021. Il est possible d'y constater des commentaires de personnes ayant séjourné dans le logement entre les mois de juillet 2021 et octobre 2021.

[18] La locataire soumet aussi des annonces de mise en vente de l'immeuble (Centris et ReMax). Le prix demandé est de 1 349 000 \$ et suggère des revenus bruts potentiels de 73 200 \$.

[19] Le 14 décembre 2021, la locataire met en demeure les locateurs de lui verser la somme de 14 438 \$ à titre de dommages en raison de la reprise de son logement obtenue de mauvaise foi.

[20] Ainsi, dans ces circonstances, la locataire est d'avis que le père de la locatrice n'a pas habité le logement et qu'il s'agissait plutôt d'un prétexte pour l'évincer à des fins monétaires.

[21] La locataire réclame la somme de 2 338 \$ à titre de dommages matériels en raison de la hausse du coût de location de son nouveau logement. Elle dépose son nouveau bail dont le loyer est de 1 050 \$ pour un logement un peu plus grand, mais situé dans un autre quartier.

[22] Les dommages moraux réclamés, au montant de 2 500 \$, sont justifiés par le stress relié à un déménagement imprévu et rapide, en période de pandémie. En raison des règles sanitaires du moment, elle n'a pu recevoir aucune aide extérieure pour accomplir les tâches inhérentes à un déménagement.

[23] Elle habitait ce logement depuis sept ans et y avait ses habitudes de vie.

[24] La locataire réclame aussi une somme de 9 600 \$ à titre de dommages punitifs en raison du bénéfice financier important par les locateurs et découlant de cette reprise de mauvaise foi. Elle ajoute aussi une fonction préventive à sa demande pour dommages punitifs. Les locateurs se décrivent comme des promoteurs immobiliers, ils ne peuvent agir tel qu'ils l'ont fait en pleine crise du logement, ajoute-t-elle.

[25] En défense, les locateurs assurent de leur bonne foi lors de la reprise du logement de la locataire.

[26] Lorsqu'ils entreprennent les démarches, ils habitent dans le logement du rez-de-chaussée et le père de la locatrice nécessite d'avoir un pied-à-terre à Montréal, pour une période d'approximativement un an, en raison de la gestion d'un projet dans la région métropolitaine. Le projet de réunir les deux logements du premier étage n'est pas possible en raison d'un refus de permis par la ville de Montréal.

[27] Le père de la locatrice leur offre un loyer supérieur à celui payé par la locataire, soit 800 \$ mensuellement.

[28] L'entente de résiliation de bail a été conclue avec la locataire le 3 février 2021 et copie de cette entente est déposée à l'audience. Ils ont versé la somme entendue à la locataire tel qu'en fait foi la confirmation du virement bancaire déposé à l'audience.

[29] Faisant suite au départ de la locataire, ils entament les rénovations du logement qui se terminent en juin 2021.

[30] À partir de ce moment, en raison d'un changement impromptu dans les besoins du père de la locatrice de se loger à Montréal, celui-ci se rend au logement sporadiquement, à raison d'une semaine par mois, de juillet 2021 à décembre 2021.

[31] Pendant les périodes inoccupées, les locateurs offrent le logement à louer sur la plate-forme « Airbnb ». Ils font état des revenus locatifs engendrés par la location du logement. Ceux-ci varient entre 1 500 \$ et 2 750 \$ mensuellement.

[32] Depuis janvier 2022, le bénéficiaire n'utilise plus le logement, il est donc uniquement offert en location sur « Airbnb ».

[33] Les locateurs quittent l'immeuble en décembre 2022 puisqu'ils réalisent que le logement est trop petit pour leurs besoins. Celui-ci est mis en vente.

[34] Ils prévoient le vendre prochainement et en tireront un profit évalué à environ 300 000 \$.

[35] Ainsi, ce n'est qu'un concours de circonstances inattendu, soit le retard dans les besoins du père de la locatrice de se loger à Montréal à temps plein, qui fait en sorte que le logement s'est retrouvé sur le marché locatif.

[36] Ils assurent ne pas avoir été de mauvaise foi dans le processus de reprise.

[37] Ils ne sont pas d'accord avec les informations rapportées dans l'article du journal « Métro ». Celui-ci ne reflète pas la réalité, témoignent-ils.

[38] Relativement aux dommages réclamés par la locataire, la situation pandémique a eu un impact sur tous et elle ne peut être prise en considération dans l'évaluation de la somme à accorder à titre de dommages moraux, le cas échéant.

[39] Ainsi se résume l'essentiel de la preuve administrée à l'audience.

QUESTIONS EN LITIGE

[40] La reprise de logement a-t-elle été exercée de mauvaise foi?

[41] Le cas échéant, la locataire a-t-elle droit à des dommages matériels, moraux et punitifs?

ANALYSE ET DÉCISION

La preuve

[42] L'article 2845 C.c.Q. édicte que la force probante des témoignages est laissée à l'appréciation du Tribunal, lequel aura pour mission d'évaluer la crédibilité des témoins.

[43] Par ailleurs, le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais plutôt qualitatif. La preuve testimoniale est évaluée en fonction de la capacité de convaincre des témoins et non pas en fonction de leur nombre.

La reprise de logement a-t-elle été exercée de mauvaise foi?

[44] La locataire fonde son recours sur l'article 1968 du *Code civil du Québec* qui prévoit :

« **1968.** Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. »

[45] Tel que mentionné dans cet article, le fait qu'il y ait eu une entente entre les parties lors du départ de la locataire ne l'empêche pas d'obtenir des dommages d'une reprise obtenue de mauvaise foi.

[46] Cet article permet de sanctionner les agissements fautifs d'un locateur qui obtient, par subterfuge ou malice, l'éviction d'un locataire en contravention aux dispositions de la loi.

[47] La loi exige, par ailleurs, que les droits civils s'exercent selon les exigences de la bonne foi (articles 6 et 7 du *Code civil du Québec*). En d'autres termes, on ne peut exercer ses droits dans le but de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable.

[48] La pierre angulaire en droit de louage résidentiel au Québec est le droit au maintien dans les lieux des locataires¹. Aussi, la reprise du logement étant un cas d'exception, il convient, lorsqu'on l'exerce, de procéder légitimement, avec sérieux et raisonnablement.

[49] La bonne foi se présume, tel que stipulé à l'article 2805 C.c.Q. Il appartient à la partie invoquant la mauvaise foi, en l'occurrence la locataire, d'en faire la preuve par prépondérance, comme requis par les articles 2803 et 2804 C.c.Q.².

[50] Dans l'affaire *Ortiz de Zorante*, la juge administrative Chantale Bouchard fait une analyse exhaustive de la jurisprudence en matière de reprise de mauvaise foi. Elle écrit :

« Il est de jurisprudence constante que la bonne foi doit s'évaluer tout au long du processus de la reprise d'un logement, soit de l'avis à la reprise même. En matière contractuelle, ce principe se trouve codifié à l'article 1375 du Code civil du Québec. Les termes « obtenue de mauvaise foi » de cette disposition confirment également cette interprétation voulant que ce soit l'obtention qui soit visée dans son ensemble, faisant d'elle le nœud de l'affaire.

Cette notion de bonne ou mauvaise foi en est une principalement d'intention. La négligence grossière, flagrante et outrancière pourra parfois l'équivaloir. Les faits et circonstances entourant les événements viendront la teinter et tendront à la révéler. Tantôt il pourra y avoir mauvaise foi malgré le fait que le bénéficiaire habite effectivement le logement, mais de façon factice, tantôt il ne saura en être question même si ce bénéficiaire ne prend pas possession des lieux en raison notamment d'événements imprévus ou hors du contrôle du locateur.

Le droit du locataire au maintien dans les lieux fait partie de l'essence même du bail résidentiel. En reprenant possession, il est fait légitimement accroc à ce droit et c'est pourquoi il est exigé que le locateur-proprétaire démontre qu'il entend réellement reprendre pour les fins indiquées à son avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. À l'inverse, les locataires évincés devront démontrer que la reprise de leur logement a été effectuée dans un autre but, soit de mauvaise foi, et ce, en vertu d'une preuve précise, grave et concordante³. »

[51] Dans son analyse, le Tribunal doit prendre tous les éléments dans leur contexte et déterminer s'il est probable que le locateur ait amorcé le processus de reprise de bonne foi et l'ait toujours maintenu par la suite.

[52] La mauvaise foi peut également s'inférer des faits postérieurs à la reprise et, notamment des explications soumises pour justifier que le projet n'a pas été suivi.

[53] Par ailleurs, lorsque le droit de reprise n'est pas exercé, il pourra y avoir inversion du fardeau de preuve⁴ faisant en sorte que l'on se retrouve avec une présomption simple suivant laquelle les locateurs doivent se justifier⁵.

[54] Il se peut que le projet du locateur ait changé, et ce, sans aucune mauvaise foi, cependant, il devra le prouver.

[55] À la lumière de ces principes et après analyse, le Tribunal est d'avis que la preuve soumise par la locataire est suffisante pour faire droit aux conclusions recherchées.

[56] Tout d'abord, le Tribunal constate que, du témoignage même des locateurs, le père de la locatrice n'avait pas l'intention d'habiter le logement de façon permanente, son besoin étant d'environ une année.

[57] Par ailleurs, les locateurs ne fournissent aucune preuve relativement au changement de projet du père de la bénéficiaire et celui-ci est absent à l'audience.

¹ Art. 1936 C.c.Q.

² Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, 2e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1996, p. 573.

³ *Bellware c. Ortiz De Zorate*, R.L. 31-040820-005 G, 17-10-2007).

⁴ *Lafleur c. Tran Chi*, R.L. Montréal, 31-051229-134 G, le 5 février 2009, j. a. Charbonneau.

⁵ Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, précité note 2, page 574.

[58] Au surplus, le Tribunal accorde peu de crédibilité aux témoignages des locateurs. Leur version des faits apparaît cousue de fil blanc et est en contradiction avec les propos qu'ils tiennent sur leur compte « Instagram » et ce qui est rapporté dans l'article du journal « Métro ».

[59] À ceci s'ajoute une trame factuelle qui paraît orchestrée. À titre d'exemple, les locateurs terminent les rénovations au logement en juin 2021 et c'est au même moment qu'ils apprennent que le père de la locataire ne nécessitera pas de l'habiter à temps plein.

[60] Au contraire, le témoignage de la locataire est assuré, crédible, et est appuyé par de la preuve documentaire qui rend prépondérante sa version des faits.

[61] Ainsi, le Tribunal est d'avis que la preuve prépondérante est à l'effet que les locateurs n'ont pas eu l'intention de reprendre le logement pour la fin annoncée, soit au bénéfice du père de la locataire.

[62] L'ensemble des faits entendus à l'audience révèlent plutôt la preuve d'une négligence et d'une insouciance telle à l'endroit des droits d'autrui qu'il faille l'assimiler à de la mauvaise foi requise par l'article 1968 du *Code civil du Québec*.

[63] Dans les circonstances, le Tribunal ne peut que conclure à une reprise de mauvaise foi.

La locataire a-t-elle droit à des dommages matériels, moraux et punitifs?

[64] La responsabilité des locateurs étant établie, la locataire peut recouvrer des dommages.

[65] L'article 1607 du *Code civil du Québec* prévoit que le créancier de l'obligation a droit à des dommages en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui cause le défaut du débiteur et qui est une suite immédiate et directe.

Les dommages matériels

[66] Quant aux dommages matériels réclamés, le Tribunal accorde la somme réclamée par la locataire. Celle-ci a démontré une hausse de son loyer mensuel importante, passant de 855 \$ à 1 050 \$.

[67] La somme demandée de 2 338 \$ est justifiée dans les circonstances, équivalent à environ douze mois d'écart de paiement.

Les dommages moraux

[68] Les dommages moraux réfèrent aux pertes non pécuniaires subies par la locataire telles les angoisses, l'inquiétude et la fatigue.

[69] La jurisprudence reconnaît que malgré la difficulté de les évaluer, les dommages moraux ne se présument pas et doivent être prouvés selon les règles de prépondérance.

[70] La locataire a fait état du stress engendré par la reprise, d'une part pour se trouver rapidement un logement dans un contexte de pénurie de logements et, d'autre part, dans un contexte de pandémie.

[71] Le Tribunal retient le témoignage crédible de la locataire relatif aux difficultés supplémentaires reliées à un déménagement dans les circonstances de restrictions sanitaires.

[72] Ainsi, le Tribunal accorde la somme demandée par la locataire à titre de dommages moraux, soit 2 500 \$, la soussignée étant convaincue des troubles et inconvénients résultant de cette situation.

Les dommages punitifs

[73] La locataire réclame également des dommages punitifs d'une somme de 9 600 \$.

[74] À cet égard, la juge administrative Francine Jodoin explique :

« [54] ... L'octroi de dommages punitifs obéit à des critères différents de ceux applicables aux dommages compensatoires. En effet, dans l'attribution de tels dommages, c'est plutôt « l'agir » fautif qui est sanctionné plutôt que la conséquence pour la victime.

[55] Dans la décision *Ruuzimati c. Upshaw* précité, la Cour du Québec approuve l'octroi de dommages punitifs substantiels afin de contrer les abus des spéculateurs immobiliers.

[56] L'objectif visé dans l'octroi de dommages punitifs est d'assurer une fonction préventive et punitive. On vise donc à punir un comportement répréhensible et à prévenir la récurrence d'actes commis en contravention à la disposition législative qui donne ouverture à l'octroi de tels dommages⁶. »

[75] Par ailleurs, tel que mentionné dans la décision *Postras c. Leblanc*⁷ :

« [43] Comme le Tribunal l'a mentionné précédemment il ne croit pas la version des locataires à l'effet qu'ils voulaient reprendre le logement pour eux-mêmes, contenu de la preuve versée au dossier ainsi que des témoignages.

[44] Le Tribunal est conscient qu'il y a de plus en plus de reprises illégales pour de la rénovation ou pour se débarrasser d'un locataire indésirable et le Tribunal doit en conséquence y passer un message qu'il s'agit d'une pratique illégale et qui doit être totalement déconseillée.

[45] C'est pour cette raison que le Tribunal octroie à titre de dommages punitifs aux locataires, la somme de 5 000 \$. »

[76] Le Tribunal souscrit à cette position.

[77] Ainsi, en tenant compte de ces critères, de la jurisprudence et des circonstances particulières de la présente affaire, le Tribunal estime que la somme de 9 600 \$ doit être octroyée à la locataire à titre de dommages punitifs. Le Tribunal ne pouvant accorder plus que la somme réclamée.

[78] Les locataires ont démontré leur capacité financière à payer le montant accordé à ce titre. Le Tribunal réfère notamment aux revenus mensuels nettement supérieurs du loyer de la locataire engendré par la location (« Airbnb ») ainsi que le profit supplémentaire prévu lors de la vente de l'immeuble.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[79] **CONDAMNE** les locataires à payer à la locataire la somme de 14 438 \$ à titre de dommages ainsi que les frais de justice de 80 \$.

Karine Morin

Présence(s) : la locataire
 les locataires
 Date de l'audience : 21 février 2022

⁶ *Dorelus c. Massenat*, no de demande 49987, 17-11-2016.

⁷ *Jeffrey Postras c. Huguette Leblanc*, T.A.L., 2629112, le 17 juillet 2021, j. a. Marc C. Forest