

COUR DU QUÉBEC

« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-046341-252

DATE : Le 3 octobre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DANIEL BOURGEOIS, JCQ

FEDERICO CASTRO
et
BLANCA AMARO CASTRO
Partie demanderesse/locataires

c.

JACQUES FORGET
et
CHRISTINE LACAS
Partie défenderesse/locateurs

et

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

JUGEMENT

(Demande pour permission d'appeler d'une décision du Tribunal administratif du logement)

JB 4529

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande pour permission d'appeler d'une décision du Tribunal administratif du logement (« **TAL** ») du 29 mai 2025 (« **la Décision** ») de la juge administrative Francine Jodoin, laquelle a déterminé que madame Blanca Amaro

Castro ne pouvait invoquer en sa faveur l'exception prévue à l'article 1959.1 du *Code civil du Québec* (« CcQ »).

[2] Cet article prévoit ce qui suit :

1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 65 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur à 125% du revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

1° il est lui-même âgé de 65 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;

2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus;

3° il est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.

La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique.

[La Cour souligne]

[3] En l'instance, il n'est pas contesté que madame Blanca Amaro Castro occupe le logement depuis plus de dix ans et qu'elle est âgée de plus de 65 ans.

[4] Il n'est pas contesté non plus que seul son fils, monsieur Federico Castro, est signataire du bail avec les locateurs, monsieur Jacques Forget et madame Christine Lacas, lesquels demandaient au TAL l'autorisation de reprendre le logement pour y loger leur fille.

[5] En désaccord avec cette demande, monsieur Federico Castro invoquait devant le TAL l'irrecevabilité de la reprise de possession, au motif que sa mère respectait les conditions de l'article 1959.1 CcQ.

LA DÉCISION

[6] Dans une décision de plus de 89 paragraphes, la juge administrative rejette dans un premier temps la demande en irrecevabilité et réfère, par la suite, le dossier au rôle, c'est-à-dire pour que soit entendue la demande de reprise d'instance.

[7] En ce qui concerne l'application de l'article 1959.1 CcQ, la juge administrative écrit ce qui suit :

[55] À titre d'intervenante, madame Blanca Castro peut-elle invoquer en sa faveur l'application de l'article 1959.1 du Code civil du Québec ?

[...]

[58] Ainsi, on peut faire échec à la reprise du logement au motif que le locataire ou son conjoint, âgé de 65 ans et plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et qu'ils disposent d'un revenu égal ou inférieur au maximum prévu.

[59] En l'occurrence, le locataire ne rencontre pas ces critères.

[60] Est-ce qu'un autre occupant du logement qui rencontre tous ces critères peut se prévaloir de ce droit ?

[...]

[69] Le législateur a fait le choix de protéger le locataire et son conjoint. À la lumière des principes d'interprétation ci-haut mentionnés et en l'absence de toute ambiguïté, il est impossible d'étendre l'article 1959.1 C.c.Q. à d'autres personnes. L'intervenante n'est ni l'une, ni l'autre.

70] Il n'appartient pas aux tribunaux d'ajouter des qualificatifs là où le législateur n'en a pas mis.

[Références omises]

[8] Puis, se penchant sur l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne* (« **la Charte** »), disposition qui était invoquée par l'avocate des demandeurs, la juge administrative arrive à la conclusion que l'article 1959.1 CcQ ne porte pas atteinte aux droits de madame Blanca Amaro Castro.

[9] À cet égard, la juge administrative écrit ce qui suit :

[71] Cet article se lit comme suit :

« **48.** Toute personne âgée ou toute personne handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

Telle personne a aussi droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter sa famille ou les personnes qui en tiennent lieu. »

[...]

[81] Le locataire et sa sœur agissent auprès de leur mère comme proches aidants ou aidants naturels et constituent son principal soutien en pourvoyant à l'ensemble de ses besoins. Le Tribunal ne doute pas qu'ils poursuivront cette mission même s'ils doivent quitter le logement éventuellement.

[82] Certains auteurs critiquent les mesures de protection adoptées par l'[article 1959.1 du Code civil du Québec](#), les considérant comme insuffisantes pour répondre aux objectifs poursuivis par le législateur.

[83] Or, le pouvoir des tribunaux n'est pas de se substituer au législateur et de réécrire la loi, tel que le reconnaissent, avec dépit, les auteurs Gallié et Paré :

« L'objectif ici est de mettre en lumière le fait que les magistrats ne disposent, explicitement, d'aucun pouvoir pour tenir compte de l'« esprit de la loi » et de mettre en balance les intérêts des parties (des locataires comme des propriétaires) et ceux de la société dans son ensemble ».

[84] Ce n'est que dans les cas où un problème d'interprétation se pose que les tribunaux peuvent recourir à l'« esprit de la loi », à l'« intention du législateur » ou aux principes de proportionnalité qu'évoque les pactes internationaux.

[85] Le Tribunal administratif du logement n'a pas à imposer ce que la loi devrait prévoir plutôt que d'appliquer ce qu'elle prévoit.

[86] Tout professionnel du droit connaît bien l'adage qui résume à lui seul l'esprit du droit à l'effet qu'il faut appliquer la norme législative quelle que soit sa sévérité.

[87] Ainsi, aussi louable que puisse être la volonté que des critères extrinsèques à la loi soient mis en œuvre pour ajouter au texte de loi, le contourner ou en exclure l'application, le Tribunal estime que cela n'entre pas dans son rôle.

[88] Cependant, tel n'est pas l'objet du litige, ici.

[89] Aussi, dans les circonstances, le Tribunal doit conclure que madame Blanca Castro, en tant qu'occupante du logement, ne peut revendiquer des droits en application de l'[article 1959.1 du Code civil du Québec](#).

[Références omises]

LES CRITÈRES D'APPEL

[10] La demande pour permission d'appeler est fondée sur l'article 91 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*¹ (« **LTAL** ») qui prévoit qu'une permission peut être accordée si la question soulevée en est une qui devait être soumise à la Cour du Québec.

[11] Ces critères d'appel ont fait l'objet d'une jurisprudence abondante et constante². Cette jurisprudence indique que la question soulevée doit être sérieuse et méritoire, nouvelle et controversée, ou encore qu'il s'agit d'une décision d'intérêt général.

LES MOTIFS D'APPEL

[12] Il est soumis qu'il est dans l'intérêt de la justice que la Cour du Québec se prononce sur la question suivante :

La juge a-t-elle erré en droit en concluant que l'article 1959.1 du *Code civil du Québec* ne garantit pas de protection à la partie demanderesse malgré qu'elle occupe le logement, qu'elle répond aux conditions de 1959.1 du *Code civil du Québec* et que son proche aidant est le locataire ?

[13] Il est allégué aussi que l'intention du législateur, en incluant la notion de *conjoint du locataire*, n'était pas de créer un droit supplémentaire pour le conjoint de la personne aînée protégée, mais bien de s'assurer qu'une personne aînée répondant aux conditions de l'article 1959.1 CcQ ne se verrait pas retirer la protection que lui consent cet article pour la seule raison qu'il n'est pas titulaire du bail.

[14] Il est aussi allégué qu'il serait incohérent d'offrir cette protection à un conjoint occupant, mais de la refuser à une occupante du logement qui est la mère du locataire.

[15] Enfin, il est soumis qu'en adoptant une approche conforme à une interprétation stricte, la juge administrative aurait erré en droit puisqu'elle n'aurait pas tenu compte de trois éléments ou principes cardinaux à la base de l'article 1959.1 CcQ, c'est-à-dire :

- 1) Que cet article doit être interprété de manière large et libérale, de manière à protéger les aînés;
- 2) Que cette protection doit être interprétée pour donner effet à l'article 48 de la *Charte* et;
- 3) Que l'article 1959.1 CcQ doit être interprété d'une manière qui soit conforme à l'intention du législateur.

¹ RLRQ c T-15.01.

² Voir, entre autres, *Structures métropolitaines inc. c. Lizotte*, 2016 QCCQ 452 ; *Gagnon c. Cloutier*, 2017 QCCQ 11914.

ANALYSE

[16] L'avocate des demandeurs invoque la décision du juge Jean-F. Keable, JCQ dans l'affaire *Gubner c. Dahan*³. Dans cette affaire, mon collègue le juge Keable avait identifié les questions en litige de la manière suivante :

[1] L'article 1957 du Code civil permet au locateur-propiétaire de reprendre le logement d'un locataire pour l'habiter lui-même ou pour y loger, notamment, ses ascendants ou descendants au premier degré.

[2] Dans le contexte du vieillissement de la population et des ressources limitées, allouées aux soins de santé, un locateur-propiétaire peut-il reprendre un logement pour y loger des « aides », par exemple, des infirmières, lorsque leur présence est essentielle à sa protection et à sa sécurité ?

[3] Ce litige soulève une question nouvelle et d'intérêt général.

[17] Dans cette affaire, la locatrice, qui était âgée de 87 ans, était propriétaire d'un duplex et tentait de récupérer un des logements afin d'y loger des « aides ou infirmières ».

[18] Le juge Keable écrit ce qui suit :

[39] Dans sa décision du 27 mai 2005, la Régie du logement écrit que la locatrice ne respecte pas les exigences de la loi, notamment, parce que « l'usage que veut faire la locatrice du logement concerné n'est pas véritablement de s'y loger mais plutôt d'y loger des tierces personnes ». Cette question est visée par la permission d'appeler accordée par le juge de Michele le 26 juillet 2005 :

- *Where the apartment is necessary to house the health care providers for the Landlord is the apartment considered occupied by the Landlord as he is the beneficiary or by des tiers (a third party).*

[40] De toute évidence, la Régie adopte une interprétation stricte et littérale de l'article 1957 du Code civil. À plusieurs reprises – et à juste titre – les tribunaux ont reconnu que l'article 1957 du Code civil devait être interprété de façon restrictive puisqu'il portait atteinte au droit du locataire d'être maintenu dans les lieux. Cependant, jamais la Régie du logement ou les tribunaux n'ont été saisis de la problématique que posent les faits mis en preuve.

[...]

[47] Dans le cas particulier sous étude et en se basant sur la disposition préliminaire du Code civil, de même que sur l'article 48 de

³ 20 décembre 2005, 500-80-004796-059.

la Charte des droits et libertés de la personne (la Charte), le Tribunal entend donner une interprétation large à l'article 1957 du Code civil, favorisant « une approche évolutive et dynamique ».

[...]

[52] Sur la seule base des objets de l'article 1957 du Code civil, le Tribunal retient que la locataire-propriétaire sans entité familiale est justifiée de jouir de sa propriété en profitant de l'aide requise selon son état de santé même si cela entraîne le départ du locataire : il y va de sa protection et de sa sécurité. Autrement, il faudrait accepter que le législateur a opté pour les situations absurdes décrites aux paragraphes 41 à 45 de ce jugement.

[...]

[57] À titre de personne âgée protégée par la Charte, Hana Gubner a droit à la « protection de la famille » dont parle l'article 48, 2^e alinéa de la Charte. En l'absence de membres de sa famille résidant à Montréal, elle doit recevoir la protection et la sécurité garanties par les aides recherchées puisque seules ces personnes peuvent tenir lieu de « famille ».

[58] En définitive, l'article 48 alinéa 2 de la Charte renferme des droits autonomes et distincts. Ces droits s'ajoutent aux conditions de reprises habituelles des articles 1957 et 1963 du Code civil. L'article 48 alinéa 2 de la Charte suffit à lui seul pour stériliser le droit du locataire au maintien dans les lieux. L'article 48 alinéa 2 de la Charte constitue un des cas prévus par la loi qui justifie l'éviction du locataire selon l'article 1936 du Code civil :

1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux ; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.

[59] En conclusion, que ce soit par l'interprétation large de l'article 1957 du Code civil ou par l'effet de l'article 48 alinéa 2 de la Charte, Hana Gubner a droit de reprendre le logement de son locataire du 4317 rue Van Horne pour y loger des aides nécessaires à sa protection et à sa sécurité.

[60] Ainsi, l'article 1957 du Code civil s'harmonise avec l'article 48 de la Charte. Hana Gubner a donc droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter les personnes qui lui tiennent lieu de « famille », c'est-à-dire des aides ou des infirmières ou autres préposés qu'elle choisira.

[Références omises]

[19] Par ailleurs, l'avocate des locateurs invoque l'arrêt de la Cour suprême dans *Bell Express Vu Limited c. Rex*⁴ dans laquelle il a été établi qu'un tribunal, appelé à interpréter une disposition législative, doit dans chaque cas se livrer à l'analyse contextuelle et téléologique privilégiée afin de décider si le texte de la disposition est ambigu.

[20] La Cour suprême poursuit en précisant que c'est uniquement lorsqu'au moins deux interprétations plausibles, qui s'harmonisent chacune également avec l'intention du législateur, créent une ambiguïté véritable que les tribunaux doivent recourir à des moyens d'interprétation externes⁵.

[21] En ce qui concerne la notion d'ambiguïté en droit, la Cour suprême précise ce qui suit :

29. Qu'est-ce donc qu'une ambiguïté en droit? Une ambiguïté doit être « réelle » (Marcotte, précité, p. 115). Le texte de la disposition doit être [TRADUCTION] « raisonnablement susceptible de donner lieu à plus d'une interprétation » (Westminster Bank Ltd. c. Zang, [1966] A.C. 182 (H.L.), p. 222, lord Reid). Il est cependant nécessaire de tenir compte du « contexte global » de la disposition pour pouvoir déterminer si elle est raisonnablement susceptible de multiples interprétations. Sont pertinents à cet égard les propos suivants, prononcés par le juge Major dans l'arrêt *Canadian Oxy Chemicals Ltd. c. Canada* (Procureur général), [1999] 1 R.C.S. 743, par. 14 : « C'est uniquement lorsque deux ou plusieurs interprétations plausibles, qui s'harmonisent chacune également avec l'intention du législateur, créent une ambiguïté véritable que les tribunaux doivent recourir à des moyens d'interprétation externes » (je souligne), propos auxquels j'ajouterais ce qui suit : « y compris d'autres principes d'interprétation ».

30. Voilà pourquoi on ne saurait conclure à l'existence d'une ambiguïté du seul fait que plusieurs tribunaux — et d'ailleurs plusieurs auteurs — ont interprété différemment une même disposition. Autant il serait inapproprié de faire le décompte des décisions appuyant les diverses interprétations divergentes et d'appliquer celle qui recueille le « plus haut total », autant il est inapproprié de partir du principe que l'existence d'interprétations divergentes révèle la présence d'une ambiguïté. Il est donc nécessaire, dans chaque cas, que le tribunal appelé à interpréter une disposition législative se livre à l'analyse contextuelle et téléologique énoncée par Driedger, puis se demande si [TRADUCTION] « le texte est suffisamment ambigu pour inciter deux personnes à dépenser des sommes considérables pour faire valoir deux interprétations divergentes »

⁴ 2002 2 RCS 559.

⁵ *Op. cit.* page 561.

[22] En ce qui concerne l'argument de l'article 48 de la Charte dans un contexte de reprise de possession d'un logement, mon collègue le juge Armando Aznar, JCQ dans l'affaire *Daher c. Miudo*⁶, était saisi d'une demande de permission d'appeler d'une décision de la Régie du logement (telle qu'elle était alors) qui avait autorisé la reprise de possession du logement.

[23] Dans cette affaire, il était allégué par la locataire que la Régie du logement avait mal appliqué les critères ou les principes qui devaient la guider dans l'application des articles 1957 et 1963 CcQ. Entre autres, il était allégué que la reprise d'un logement constituait une forme d'exploitation contraire à l'article 48 de la Charte.

[24] À cet égard, le juge Aznar écrit ce qui suit :

[8] Après avoir résumé la preuve, le régisseur a de plus examiné l'impact potentiel de l'article 48 de la *Charte des droits et liberté de la personne (La Charte)* dans le cadre de l'application du droit de reprise d'un logement accordé au propriétaire d'un immeuble par le législateur québécois à même l'article 1957 du Code civil du Québec.

[9] L'article 48 de *La Charte* se lit comme suit :

48. Toute personne âgée ou toute personne handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

Telle personne a aussi droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter sa famille ou les personnes qui en tiennent lieu.

[10] L'argument soumis par la locataire-requérante devant la Régie du logement à l'effet que l'exercice du droit de reprise d'un logement par le propriétaire de l'immeuble prévu à l'article 1957 du Code civil du Québec est sujet à l'application de l'article 48 de *La Charte* a été dûment examiné par le régisseur Monty. Celui-ci a, par ailleurs, fait les distinctions qui s'imposaient afin de tenir compte des faits faisant l'objet du litige dont il était saisi par rapport aux faits en litige dans l'affaire *Gubnar c. Dahan*.

[...]

[12] En l'instance, devant la Régie du logement, la locataire-requérante a soumis que le droit du locataire au maintien dans les lieux prévu à l'article 1936 du Code civil du Québec peut, s'il s'agit d'une situation contemplée par l'article 48 de *La Charte*, être invoqué par le locataire pour priver le propriétaire de son droit de reprise d'un logement, droit qui est spécifiquement prévu à l'article 1957 du Code civil du Québec.

⁶ 2013 QCCQ 11057.

[13] Ceci dit, il convient de référer à l'article 1936 du Code civil du Québec qui prévoit :

1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.

[14] Or, l'article 1957 du Code civil du Québec prévoit justement dans quels cas le propriétaire de l'immeuble est en droit de reprendre possession d'un logement loué et les faits en la présente cause révèlent qu'il s'agit d'un tel cas.

[15] Eu égard aux dispositions de l'article 91 de la *Loi sur la Régie du logement* et aux principes qui se dégagent de la jurisprudence applicable en la matière, pour que permission d'appeler soit accordée, il est requis que les questions en litige soient sérieuses, nouvelles ou d'intérêt général.

[16] Le fait par la locataire-requérante d'invoquer l'application de l'article 48 de *La Charte* ne rend pas, *ipso facto*, sérieuses, nouvelles ou d'intérêt général, les questions 1 et 2 qu'elle entend soumettre en appel à la Cour du Québec.

[Références omises]

[25] Le Tribunal partage ce point de vue.

[26] Après avoir analysé la Décision, le Tribunal arrive à la conclusion que les questions soulevées par les demandeurs ne sont, en droit, ni nouvelles, ni controversées et d'aucun intérêt général.

[27] En fait, bien que le Tribunal puisse parfaitement comprendre la déception et les conséquences pour les demandeurs d'une reprise de logement (si tant est que le TAL accorde éventuellement la demande de reprise de logement), le Tribunal ne peut ajouter à la loi, ni la modifier, afin d'étendre la portée de l'article 1959.1 CcQ à d'autres personnes.

[28] Les termes de cet article sont clairs et ne portent pas à interprétation.

[29] Le législateur a fait son choix de ne protéger que le locateur et son conjoint. *Dura lex, sed lex.*

[30] Par ailleurs, le législateur a déjà prévu d'autres situations où le droit au maintien dans les lieux est prévu :

1938. L'époux, le conjoint en union civile ou le conjoint en union parentale d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien

dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

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. Dans tous les cas, la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de sa succession ou l'héritier n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire qu'à l'égard des services qui ont été fournis du vivant de celui-ci. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.

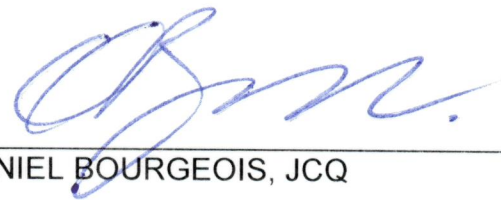
[31] Ainsi, il faut comprendre de ce qui précède que le législateur a fait un choix de distinguer les situations visées par l'article 1959.1 CcQ de celles visées par l'article 1938 CcQ.

[32] Il n'y a donc pas lieu d'intervenir en l'instance.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[33] **REJETTE** la demande pour permission d'appeler;

[34] **LE TOUT**, avec frais.



DANIEL BOURGEOIS, JCQ

Me Kimmyanne Brown

DÉFENDS-TOIT INC.

Avocats des locataires

Me Audrey Girouard

DEVEAU DUFOUR MOTTET AVOCATS S.E.N.C.R.L.

Avocats des locateurs

Date d'audience : Le 23 septembre 2025