

**RÉGIE DU LOGEMENT**

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **313810 31 20170110 G**No demande : **2154077**

Date : 14 mars 2017

Régisseuse : Sophie Alain, juge administrative

RICHARD BABIN FAISANT AFFAIRE SOUS LE NOM DE  
GESTION RICHARD BABIN

Locataire - Partie demanderesse

c.

GINETTE BABIN ROUSSEAU EN SA QUALITÉ DE  
LIQUIDATRICE DE LA SUCCESSION DE JACQUELINE  
CHAMPAGNE

Locatrice - Partie défenderesse

---

**D É C I S I O N**

---

[1] Le locataire s'oppose à l'avis d'éviction pour subdiviser son logement, en vertu de l'article 1966 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

[2] Le 16 décembre 2016, la liquidatrice avise son frère, le locataire, qu'elle entend subdiviser les lieux loués en deux logements distincts au 30 juin 2017. Le contenu de l'avis transmis au locataire ainsi que les délais légaux pour l'avis et la production de la présente demande ont été respectés<sup>1</sup>.

**Question en litige**

[3] Bien que la locatrice doive démontrer qu'elle entend réellement subdiviser le logement et que son projet est légal et faisable, le Tribunal doit essentiellement répondre à la question suivante :

- Le seul déplacement du panneau de distribution électrique constitue-t-il une « subdivision de logement »?

**Contexte**

[4] Le 1<sup>er</sup> juillet 2008, madame Jacqueline Champagne signe un bail à son fils, Richard Babin, pour le logement du rez-de-chaussée et celui du sous-sol<sup>2</sup> pour un loyer de 750 \$. À compter de juillet 2013, le loyer est de 808 \$.

[5] Les deux logements visés par l'avis sont les [...], respectivement le rez-de-chaussée et le sous-sol d'un triplex qui appartenait à madame Champagne.

[6] Le 7990 est un 5½ pièces, tandis que le 7990-A est un 3½ pièces.

[7] Madame Champagne décède en 2015. Sa fille, Ginette Babin-Rousseau, est la liquidatrice de sa succession.

---

<sup>1</sup> Articles 1960 et 1966 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

<sup>2</sup> Bien que la liquidatrice allègue que la mention au bail « Et 7990A Molson » fut ajouté par le locataire, ce débat a peu d'importance pour l'actuel litige. Voir P-5, jugement de la Cour du Québec.

[8] Le triplex a été dévolu aux cinq héritiers, dont le locataire, mais la liquidatrice en conserve la saisine<sup>3</sup>.

[9] Divers litiges naissent après le décès entre le locataire et la liquidatrice; les dossiers 223870, 247324 et, plus récemment, 274050 en fixation du loyer à la suite du refus du locataire à l'avis de modification du bail augmentant le loyer à 1 260 \$ (dossier en délibéré).

[10] L'immeuble est actuellement sur le marché de la vente. Cependant, le panneau de distribution électrique du logement 7990 (rez-de-chaussée) est situé dans le logement 7990-A (sous-sol) et cette situation préjudicie la vente de l'immeuble.

[11] Pour favoriser la vente au prix le plus élevé, la liquidatrice désire individualiser les deux logements, en déplaçant le panneau de distribution électrique du 7990 dans le « locker » au rez-de-chaussée, c'est-à-dire sur le même étage que le logement du rez-de-chaussée.

[12] Les coûts de travaux sont d'environ 4 000 \$ et la succession a les ressources financières pour les payer. Ces travaux ne nécessitent aucun permis et selon le rôle d'évaluation foncière, l'immeuble est actuellement identifié à trois logements.

[13] La liquidatrice admet que les deux logements sont séparés, que chacun a son compteur d'électricité et que le logement du sous-sol comporte sa propre salle de bain et on peut y installer un réfrigérateur et un four. Le locataire ajoute qu'on peut même y installer les laveuse et sècheuse.

[14] Le locataire habite à Gatineau, mais il a son pied à terre à Montréal et souhaite le conserver dans son intégralité. Il estime que l'objectif visé, soit la vente de l'immeuble au meilleur prix, ne justifie pas son éviction.

[15] Il rappelle que du vivant de sa mère, il ne payait pas de loyer pour l'occupation du sous-sol car il était son aidant naturel. Pour aider sa mère, il devait alors sortir de son logement, emprunter les escaliers jusqu'à la porte du logement du rez-de-chaussée.

[16] Subsidiairement, si son opposition est rejetée, il aimerait avoir la possibilité de quitter au 30 septembre 2017, ce à quoi ne s'oppose pas la liquidatrice.

## Le droit

[17] Selon l'article 1936 C.c.Q., tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux. Ce droit est d'ordre public de protection pour le locataire; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi<sup>4</sup>.

[18] Un locateur peut évincer un locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation, tel que prévu par l'article 1959 C.c.Q.

[19] Comme le droit à l'éviction est une exception à la règle, le législateur a établi un formalisme et des exigences précises à respecter.

[20] Lorsqu'un locataire s'oppose au projet, l'alinéa 2 de l'article 1966 C.c.Q. prévoit que le fardeau de convaincre le Tribunal revient au locateur sur les deux éléments suivants :

- il entend réellement effectuer une subdivision, un agrandissement ou un changement d'affectation; et
- la loi le lui permet, soit la légalité du projet et sa faisabilité.

[21] Le Tribunal doit vérifier si la démarche entreprise par un locateur est faisable et que son intention est certaine et ferme. Le locateur doit donc être de bonne foi<sup>5</sup> en démontrant le caractère sérieux de son projet, sa réalisation et les démarches préparatoires qu'il a entreprises pour le réaliser<sup>6</sup>. Cette preuve s'évalue notamment par sa crédibilité, la preuve documentaire et les circonstances entourant le projet.

## Décision : Le seul déplacement du panneau de distribution électrique constitue-t-il une « subdivision de logement » ?

[22] Le Tribunal est convaincu que la locatrice entend réellement poser les gestes dont elle a informé le locataire, c'est-à-dire déplacer le panneau de distribution électrique pour faciliter la vente de l'immeuble. Son projet est légal et faisable.

<sup>3</sup> Pièce P-3.

<sup>4</sup> Pierre-Gabriel JOBIN, *Le Louage*, 2<sup>e</sup> édition, 1996, Les Éditions Yvon Blais inc, p. 543, n<sup>o</sup> 219.

<sup>5</sup> Les articles 6 et 7 C.c.Q. reçoivent application.

<sup>6</sup> Pierre-Gabriel JOBIN, *op.cit.*, note 4, p. 582-583, n<sup>o</sup> 243.

[23] Aussi, la locatrice ne cache pas ses intentions; elle est motivée par des considérations d'ordre économique et cherche à rentabiliser l'immeuble pour le bénéfice de l'ensemble des héritiers. Ce facteur n'est pas illégal<sup>7</sup> ni ne constitue une preuve de mauvaise foi, contrairement à la prétention du locataire, car faut-il rappeler, elle agit comme liquidatrice de la succession de sa mère.

[24] Néanmoins, le Tribunal estime que dans la réalité, il y a deux logements bien distincts, chacun comportant leur unité sanitaire distincte, un compteur électrique distinct, une cuisine distincte et une porte d'accès distincte. Il n'y a aucune communication directe entre les logements car le locataire doit emprunter l'escalier de l'immeuble pour aller d'un logement à l'autre.

[25] En l'instance, on ne modifie pas réellement le nombre de logements pour en faire plus. Or, la jurisprudence a établi qu'une « subdivision » implique la multiplication du nombre de logement<sup>8</sup>.

[26] Le Tribunal estime que la présente situation diffère de celle de la décision *Ladouceur c. Les Placements Paltorn Ltée*<sup>9</sup>, où les deux logements avaient été réunis par une ouverture et dont une des cuisines avaient été retirée.

[27] La situation n'est certainement pas habituelle puisque le bail comporte deux unités locatives, alors que le locataire ne paie actuellement qu'un seul loyer.

[28] Mais de l'avis du Tribunal, il serait déraisonnable de rejeter l'opposition dans les circonstances du présent dossier car il estime que c'est par la fixation du loyer que la problématique pourra être réglée.

[29] La demande d'opposition du locataire doit être accueillie et l'avis d'éviction reçu lui est inopposable.

[30] Néanmoins, dans l'intérêt des héritiers, et pour promouvoir la vente de l'immeuble, il y a lieu de permettre à la liquidatrice de la succession de faire les travaux de déplacement du panneau de distribution électrique.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[31] **ACCUEILLE** l'opposition du locataire;

[32] **DÉCLARE** inopposable au locataire l'avis d'éviction du 16 décembre 2016;

[33] **PERMET** à la locatrice de faire les travaux de déplacement du panneau de distribution électrique;

[34] **CONDAMNE** la succession de Jacqueline Champagne, représentée par Ginette Babin Rousseau en sa qualité de liquidatrice, à payer au locataire les frais judiciaires de 83 \$<sup>10</sup>.

---

Sophie Alain

Présence(s) : le locataire  
M<sup>e</sup> Guy Audet, avocat du locataire  
Ginette Babin, liquidatrice de la succession de Jacqueline Champagne  
M<sup>e</sup> Marc Poirier, avocat de la succession de Jacqueline Champagne

Date de l'audience : 13 février 2017

<sup>7</sup> *Barroso c. Turner et Mourin*, R.L. Montréal, 31 050107 028 G, 19 mai 2005, M<sup>e</sup> Luce De Palma, régisseuse.

<sup>8</sup> Voir *Calafatis c. Coulombe*, 2016 QCRDL 11173, parag. 12; *Trempe c. Liberman*, R.L. Montréal, 31-070116-055G, 21 mars 2007, M<sup>e</sup> Christine Bissonnette, régisseuse; *Forcier c. 195 Cote Ste-Catherine inc.*, R.L. Montréal, 31 081106 035, 20 mai 2009, M<sup>e</sup> Hélène Chicoine régisseuse.

<sup>9</sup> R.L. Montréal, 31 050204 145 G, 15 juillet 2005, M<sup>e</sup> Claudine Novello, régisseuse.

<sup>10</sup> Incluant les frais de signification.

