

ANTOINE MORNEAU-SÉNÉCHAL
AXEL FOURNIER

LE DROIT DU LOGEMENT

MANUEL DE FORMATION



- 3^e édition -
2014-2015



LE DROIT DU LOGEMENT

MANUEL DE FORMATION

Antoine Morneau-Sénéchal
Axel Fournier

3^e édition
2014-2015



P.O.P.I.R. - Comité Logement
4017, rue Notre-Dame Ouest
Montréal (Québec) H4C 1R3

Téléphone : 514.935.4649
Télécopieur : 514.935.4067

www.popir.org

EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ

Ni l'organisme, ni aucune des autres personnes ayant participé à la réalisation et à la distribution de la présente publication ne fournissent quelque garantie que ce soit relativement à l'exactitude ou au caractère actuel de celle-ci. Il est entendu que la présente publication est offerte sous la réserve expresse que ni l'organisme, ni les auteurs de cette publication n'assument quelque responsabilité que ce soit relativement à l'exactitude ou au caractère actuel de son contenu ou au résultat de toute action prise sur la foi de l'information qu'elle renferme, ou ne peut être tenu responsable de toute erreur qui pourrait s'y être glissée ou de toute omission.

La participation des auteurs à la présente publication ne peut en aucun cas être considérée comme constituant la formulation, par ceux-ci, d'un avis juridique ou de tout autre avis professionnel.

Photos de la couverture

Projets d'habitation « Coopérative d'habitation du Couvent de St-Henri », « Citadelle de St-Ambroise » et « Coopérative d'habitation Manoir Bourget ».

Crédit photo : Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier.

Dépôt légal : troisième trimestre 2014
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada
ISBN : 978-2-9814777-0-5 (imprimé)
978-2-9814777-1-2 (en ligne)

© 2014. P.O.P.I.R. - Comité Logement.

Toute reproduction interdite sans l'autorisation écrite d'un représentant autorisé de l'organisme.

Avant-propos

Ce guide est destiné en priorité aux étudiants en droit qui ont choisi de participer à un stage en milieu communautaire dans un comité logement. Il ne se veut pas un ouvrage de doctrine exhaustif sur la question, mais plutôt un guide pratique axé sur les activités quotidiennes d'un comité de logement.

Pour une lecture plus approfondie sur les sujets abordés dans ce guide, nous recommandons fortement l'ouvrage de M^{es} Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, intitulé « Louer un logement »¹. De plus, plusieurs ouvrages de doctrine fort pertinents ont été écrits sur des aspects plus spécifiques du droit du logement. Ils vous seront présentés au fur et à mesure de ce guide

Références aux sources législatives

Afin d'éviter la surmultiplication des notes de bas de page, les références aux articles de loi pertinents à chaque sujet sont intégrées directement dans le texte et encadrées de pointillés, comme dans l'exemple suivant : [1851, al. 1]. Lorsqu'aucune autre mention n'accompagne le numéro d'article, il s'agit d'une référence à un article du *Code civil du Québec*². Dans les autres cas, les abréviations suivantes sont utilisées pour référer à une loi particulière :

Sigle	Loi
C.d.l.p.	<i>Charte des droits et libertés de la personne</i> , RLRQ, c. C-12
C.p.c.	<i>Code de procédure civile</i> , RLRQ, c. C-25
L.a.u.	<i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> , RLRQ, c. A-19.1
L.c.	<i>Loi sur les compagnies</i> , RLRQ, c. C-38
L.coop.	<i>Loi sur les coopératives</i> , RLRQ, c. C-67.2
L.R.	<i>Loi sur la Régie du logement</i> , RLRQ, c. R-8.1
R.p.	<i>Règlement de procédure devant la Régie du logement</i> , RLRQ, c. R-8.1, r.5
R.a.l.	<i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> , RLRQ, c. S-8, r. 1
R.f.l.	<i>Règlement sur les critères de fixation du loyer</i> , RLRQ, c. R-8.1, r.2

À propos des auteurs

Antoine Morneau-Sénéchal est notaire et conseiller juridique. Il est titulaire d'un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université de Montréal et d'un diplôme d'études supérieures spécialisées en droit notarial de l'Université de Sherbrooke. Après avoir œuvré en pratique privée, il a enseigné en techniques juridiques au Collège régional de Lanaudière à L'Assomption et occupe actuellement le poste de responsable des services juridiques au P.O.P.I.R. - Comité Logement, à Montréal.

Axel Fournier est finissant au baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université de Montréal et est titulaire d'un diplôme d'études collégiales en sciences humaines du Collège André-Grasset, à Montréal. En plus de nombreuses implications parascolaires, dont plusieurs reliées au domaine juridique, il a été stagiaire au P.O.P.I.R. - Comité Logement, puis y a œuvré comme agent d'information juridique.

¹ Pierre GAGNON, Isabelle JODOIN, *Louer un logement*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012.

² L.Q. 1991, c. 64.

TABLE DES MATIÈRES

0. Concepts généraux	1
0.1. Le droit du logement et son étendue	1
0.1.1. Le louage en général	1
0.1.2. Le louage d'un logement.....	1
0.1.3. L'application des règles générales du louage en droit du logement.....	2
0.2. Locataire, locateur, propriétaire	2
1. Avant d'emménager	5
1.1. La recherche d'un logement.....	5
1.1.1. La discrimination	5
1.1.2. La collecte des renseignements personnels.....	5
1.1.3. L'enquête de crédit	6
1.1.4. Le dépôt	6
1.2. La signature du bail.....	6
1.2.1. La langue du bail.....	6
1.2.2. Le formulaire de bail obligatoire.....	6
1.2.3. Le règlement d'immeuble.....	11
1.2.4. Les annexes au bail	11
1.2.5. Le cautionnement	11
1.2.6. La colocation	11
1.3. L'arrivée dans le logement	12
2. En cours de bail.....	13
2.1. Les obligations du locataire.....	13
2.1.1. Le paiement du loyer	13
2.1.2. L'utilisation du logement de façon responsable.....	13
2.1.3. Les réparations mineures	14
2.1.4. L'interdiction de faire des changements majeurs	14
2.1.5. La remise du logement en bon état	14
2.1.6. La bonne conduite et le respect de la tranquillité	15
2.2. Les obligations du propriétaire	15
2.2.1. Le maintien du logement en bon état	15
2.2.2. Le devoir de procurer la jouissance paisible des lieux	17
2.2.3. L'interdiction de faire des changements majeurs	18
2.3. La collaboration en cours de bail	18
2.3.1. Les communications entre les parties	18
2.3.2. Les bonnes relations entre locataire et propriétaire	19
2.3.3. L'accès et la visite du logement	20
2.3.4. Les travaux majeurs.....	20
3. Le renouvellement du bail	23
3.1. Le droit au maintien dans les lieux.....	23
3.1.1. La portée du droit.....	23
3.1.2. Les bénéficiaires du droit	23
3.1.3. Le renouvellement automatique du bail.....	24
3.2. Les modifications lors du renouvellement.....	24
3.2.1. L'augmentation de loyer.....	24
3.2.2. Les autres modifications au bail	28
4. La fin du bail	29
4.1. La fin du bail demandée par le propriétaire	29
4.1.1. La reprise du logement	29
4.1.2. L'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation.....	31
4.1.3. Le bail du concierge.....	32

4.2. La fin du bail demandée par le locataire	32
4.2.1. L'avis de non-reconduction.....	32
4.2.2. L'abandon du logement	32
4.2.3. Le déguerpissement	33
4.2.4. La résiliation suite à l'attribution de certains types de logements	33
4.2.5. La résiliation pour violence conjugale ou agression sexuelle	34
4.2.6. Le décès du locataire.....	34
4.2.7. Le cas particulier des services qui se rattachent à la personne du locataire	34
4.3. Le résiliation en cours de bail	35
4.3.1. La convention de résiliation	35
4.3.2. La cession de bail	35
4.3.3. La sous-location.....	36
5. Les conflits	39
5.1. La Régie du logement.....	39
5.1.1. Un tribunal administratif d'un genre particulier	39
5.1.2. La compétence de la Régie	39
5.2. La procédure devant la Régie.....	39
5.2.1. La mise en demeure	39
5.2.2. La demande	42
5.2.3. Le paiement des frais	42
5.2.4. Les délais.....	44
5.2.5. L'avis de convocation	44
5.2.6. L'audience	44
5.2.7. La décision.....	47
5.2.8. L'appel	47
5.2.9. La rétractation, la révision et la rectification	48
5.2.10. L'exécution de la décision	49
5.3. Les recours établis par le <i>Code civil du Québec</i>	50
5.3.1. Les dommages-intérêts	50
5.3.2. L'exécution en nature	50
5.3.3. La diminution de loyer.....	51
5.3.4. Le dépôt de loyer.....	51
5.3.5. La résiliation du bail.....	51
5.4. Les recours prévus par la <i>Loi sur la Régie du logement</i>	52
5.4.1. La démolition d'un logement.....	52
5.4.2. Le fractionnement d'un ensemble immobilier	53
5.4.3. La conversion en copropriété divisée	53
5.5. Les autres recours du locataire.....	55
5.5.1. La municipalité	55
5.5.2. Les autres instances publiques	55
5.5.3. Les recours en droit pénal	56
5.5.4. Le recours en injonction devant la Cour supérieure	56
6. Le logement social.....	57
6.1. Introduction au logement social	57
6.1.1. Définition	57
6.1.2. Statistiques	57
6.2. Les habitations à loyer modique	57
6.2.1. Le fonctionnement	57
6.2.2. Les règles particulières aux baux des HLM	59
6.2.3. Les avantages et les inconvénients.....	60
6.3. Les coopératives d'habitation	60
6.3.1. Le fonctionnement	60
6.3.2. Les règles particulières au bail d'un logement situé en coopérative	61
6.3.3. Les avantages et les inconvénients.....	62

6.4. Les organismes d'habitation à but non lucratif.....	62
6.4.1. Le fonctionnement	62
6.4.2. Les particularités pour le locataire	63
6.4.3. Les avantages et les inconvénients.....	63
Références juridiques	65
Annexe – Principaux délais en droit du logement	69

Concepts généraux

0.1. Le droit du logement et son étendue

0.1.1. Le louage en général

Le droit du louage est une des nombreuses spécialités du droit des obligations, une des branches importantes du droit civil. Il découle d'un des contrats nommés du Code civil, le contrat de louage, communément appelé bail, qui se définit comme suit :

« Contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien meuble ou immeuble, pendant un certain temps. » [1851, al. 1]

Trois éléments essentiels, donc : un bien qu'on utilise, un loyer et une durée. Cette durée peut d'ailleurs être déterminée ou indéterminée [1851, al. 2].

0.1.2. Le louage d'un logement

0.1.2.1. Le concept de logement

La définition vue précédemment regroupe tous les types de baux. Le droit du logement ne s'intéresse qu'à un type de contrat de louage, soit celui fait pour un bien immobilier, à des fins de logement. Heureusement ou malheureusement, le Code civil ne définit pas ce qu'est un logement. À défaut d'une définition législative, le terme « logement » tel que généralement conçu par la doctrine et la jurisprudence pourrait être défini ainsi :

« Sous réserves des exclusions prévues par la loi, est un logement tout local destiné à des fins d'habitation. »³

Il s'agit donc d'une définition très large. Pour circonscrire son application, le législateur a prévu deux exclusions spécifiques, soit :

- Une habitation louée à des fins de villégiature (ex. chalet) [1892, al. 3, par. 1] ;
- Un lieu dans lequel on habite mais dont plus du tiers est utilisé à des fins autres que l'habitation (ex. atelier d'artiste) [1892, al. 3, par. 2].

0.1.2.2. Le concept de chambre

À l'inverse de ces exclusions, le législateur a spécifiquement prévu une inclusion, en édictant que les chambres seront assimilées à des logements [1892, al. 2]. Encore là, le terme « chambre » n'est pas défini dans la loi. Traditionnellement, une chambre est définie comme une pièce dans laquelle on peut dormir mais qui ne comporte pas de cuisine complète et généralement pas de salle de bains non plus. La plupart du temps, les maisons de chambre ont des installations sanitaires communes ainsi que des cuisines communes.

³ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, n° 13.

Toutefois, encore là, ce ne sont pas toutes les chambres qui seront considérées comme des logements. Sont donc exclues :

- Une chambre d'hôtel [1892, al. 3, par. 3] ;
- Une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux⁴ [1892, al. 3, par. 5] ;
- Une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum sont louées ou à louer et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur, ni salle de bain indépendante [1892, al. 3, par. 4] ;
- Une chambre située dans une ressource d'hébergement temporaire⁵.

0.1.2.3. Les baux de logement à régime particulier

Trois types de baux de logements bénéficient de règles particulières qui s'ajoutent au régime général applicable en droit du logement :

- Le bail d'un logement situé dans un établissement d'enseignement ;
- Le bail d'un logement à loyer modique ;
- Le bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile ;

Dans les deux premiers cas, les règles particulières seront présentées au fur et à mesure de ce guide. Toutefois, les règles relatives aux terrains de maisons mobiles ont été omises, comme il est très rare de rencontrer ce type de cas dans la région de Montréal.

0.1.3. L'application des règles générales du louage en droit du logement

La section du Code civil portant sur le louage d'un logement n'est pas complète en soi. En effet, les règles générales applicables à tous les contrats de louage s'appliquent également, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les règles spécifiques. D'ailleurs, l'ordre public est beaucoup plus présent en droit du logement qu'en louage commercial, où la liberté contractuelle règne. En principe, les règles du régime général demeurent supplétives en droit du logement, à moins qu'elles n'aient été spécifiquement définies comme étant d'ordre public par l'article [1893].

0.2. Locataire, locateur, propriétaire

Après s'être attardé au contrat comme tel, il est important de dire quelques mots sur les personnes entre qui le contrat s'opère, soit le locataire et le locateur.

En premier lieu, le locataire est la personne qui fait usage d'un bien en échange d'un loyer. Aux yeux du législateur, il est la partie vulnérable, qu'on a voulu protéger par une multitude de dispositions d'ordre public. C'est à lui qu'on viendra en aide dans un comité logement !

Quant à lui, le locateur est la personne qui offre le bien en location. Dans le langage courant, on utilise plutôt le terme « propriétaire ». La confusion est d'autant plus grande que dans le formulaire

⁴ Il existe cinq types d'établissements de santé et de services sociaux : les centres locaux de services communautaires (CLSC), les centres hospitaliers, les centres de protection de la jeunesse, les centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) ainsi que les centres de réadaptation - *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, RLRQ, c. S-4-2, art. 78.

⁵ Cette exclusion ne figure pas dans la loi. Elle découle d'une pratique de plusieurs organismes venant en aide à des clientèles vulnérables. Ces organismes demandent aux gens qu'ils hébergent de se soumettre à de nombreuses conditions qui incluent généralement la poursuite d'un plan de traitement. Dans ces situations, le droit d'habitation est subordonné au respect de l'entente de traitement avec le centre. La Cour a reconnu la validité de telles ententes et considère qu'on a alors affaire à un contrat innommé qui n'est pas un contrat de louage et encore moins un bail de logement - *La maison grise de Montréal c. Comtois*, [2003] J.L. 196 (C.Q.); *Mission Bon Accueil c. Filion*, 2013 QCCQ 10946.

officiel de bail, on utilise le terme « propriétaire » pour désigner le « locateur ». Or, ces deux termes ne sont pas des synonymes juridiques. En effet, il pourrait arriver que le propriétaire d'un immeuble confie à une autre personne le mandat de louer ses immeubles. Le locateur et le propriétaire seraient alors deux personnes différentes. Cette situation est parfaitement bien illustrée dans le Code civil à l'article 1957, où il est écrit « le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire [...] ». Il faut donc faire attention à cette notion. Toutefois, dans la grande majorité des cas, les deux titres sont confondus dans la même personne.



Comme les termes « locataire » et « locateur » sont des paronymes qui peuvent semer la confusion, on utilisera dans ce guide le terme « propriétaire » comme synonyme de « locateur », malgré la possible distinction juridique.

Avant d'emménager

1.1. La recherche d'un logement

1.1.1. La discrimination

On le constate de plus en plus, la pénurie de logements peut conduire à toutes sortes d'abus. En effet, la règle du premier arrivé, premier servi, n'est pas respectée. La charte québécoise prévoit très clairement qu'on ne peut traiter différemment une personne en raison notamment de son origine ethnique, de sa condition sociale, de son handicap, de son orientation sexuelle, de son âge, etc. [10, C.d.l.p.]. Une disposition supplémentaire existe en plus dans le Code civil pour prévenir la discrimination à l'encontre des femmes enceintes et des familles avec enfant [1899, al. 1].

Toute personne qui est victime de discrimination peut s'adresser à la Commission des droits de la personne et de la jeunesse. La Commission recevra la plainte et pourrait déclencher une enquête. Si la preuve est suffisante, elle pourra intenter un recours au Tribunal des droits de la personne contre le propriétaire. Dans tous les cas où elle intervient, c'est la Commission qui effectue les démarches judiciaires, sans aucun coût pour le locataire. Ainsi, des dommages-intérêts punitifs de 2 000 à 2 500 \$ par locataire ont été accordés par le Tribunal des droits de la personne lorsque des propriétaires discriminaient pour des raisons ethniques ou liées à la présence d'enfants⁶.

Si la personne a été discriminée parce qu'elle est enceinte ou qu'elle a des enfants, elle peut aussi s'adresser à la Régie du logement pour demander une compensation. Un recours en dommages-intérêts punitifs est d'ailleurs ouvert dans un tel cas [1899, al. 2]. Attention, la Régie a déclaré n'avoir compétence que si un bail a été conclu; si tel n'est pas le cas, la personne discriminée devra s'adresser au Tribunal des droits de la personne ou à la Cour du Québec⁷.

1.1.2. La collecte des renseignements personnels

Lors du processus de location, le propriétaire peut demander à son futur locataire de lui fournir certains renseignements personnels, comme son nom, son adresse, son numéro de téléphone et les coordonnées de son ancien propriétaire.

La situation se corse cependant lorsqu'il s'agit du numéro d'assurance sociale, du numéro de compte bancaire et du nom de l'employeur. Le locataire est toujours libre de refuser de fournir les renseignements qui lui sont demandés, car le propriétaire ne peut exiger que les renseignements qui sont « nécessaires »⁸. En ce sens, la Commission d'accès à l'information juge que le propriétaire ne peut exiger ni le numéro d'assurance sociale, ni le numéro de permis de conduire, ni le numéro d'assurance-maladie⁹. Toutefois, c'est le propriétaire qui a le gros bout du bâton : il risque fort de refuser de louer le logement si on refuse de lui fournir les renseignements. Le locataire a donc peu d'alternatives. Son seul recours est de porter plainte à la Commission d'accès à l'information, s'il s'estime lésé.

⁶ Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Panacci, 2013 QCTDP 28; Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. 9020-6376 Québec Inc., 2006 QCTDP 19.

⁷ Siagh c. Place Belvédère s.e.n.c., 2012 QCRDL 28971.

⁸ Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé, RLRQ, c. P-39.1, art. 5, al. 1.

⁹ QUÉBEC (COMMISSION D'ACCÈS À L'INFORMATION), Sur le point de signer un bail ?, [http://www.cai.gouv.qc.ca/sur-le-point-de-signer-un-bail/]

1.1.3. L'enquête de crédit

Le propriétaire peut, avant la signature du bail et avec le consentement du futur locataire, faire une enquête de crédit sur ce dernier. Les frais de l'enquête de crédit peuvent même être facturés au locataire. Le propriétaire pourra également poser certaines questions au locataire sur ses antécédents, notamment sur ses habitudes de paiement de loyer. Même si aux yeux du locataire certaines réponses pourraient s'avérer dommageables pour lui, il lui est fortement conseillé de ne pas mentir. En effet, un recours en annulation de contrat pour cause d'erreur causée par le dol [1400] est toujours ouvert pour le propriétaire. Le tribunal l'a d'ailleurs reconnu dans une décision récente¹⁰.

1.1.4. Le dépôt

Le propriétaire peut, au moment de la signature du bail, exiger un dépôt. Le montant de ce dépôt ne peut excéder un mois de loyer [1904, al. 1]. Il s'agit en fait d'une avance sur le premier loyer.

Il faut bien comprendre que ce montant est une avance sur le loyer plutôt d'un dépôt comme tel. Par exemple, un locataire signe le 15 juin un bail qui débutera le 1^{er} juillet et se terminera le 30 juin de l'année suivante. Le loyer convenu est de 700 \$. Lors de la signature, le propriétaire demande au locataire de lui verser 700 \$. En conséquence, le locataire ne paiera pas de loyer le 1^{er} juillet.

1.2 La signature du bail

1.2.1. La langue du bail

La règle générale veut que le bail soit rédigé en français [1897]. Il peut toutefois être rédigé dans une autre langue, si les deux parties en font la demande expresse. Autrement dit, le locataire francophone a tout à fait le droit d'exiger un bail en français même si le propriétaire préférerait un bail en anglais.

Le choix de la langue du bail a une grande importance. En effet, la loi exige que tous les avis qui devront être donnés par l'une ou l'autre des parties soient rédigés dans la même langue que le bail [1898, al. 1]. Si cette exigence n'est pas respectée, l'avis est inopposable à celui qui le reçoit, à moins qu'on puisse prouver que le récipiendaire n'a subi aucun préjudice de la situation¹¹ [1898, al. 2]. En tout état de cause, il faut porter une très grande attention à cet élément, afin d'éviter des problèmes inutiles pour le locataire.

1.2.2. Le formulaire de bail obligatoire

Depuis le 1^{er} septembre 1996, le gouvernement du Québec a imposé le formulaire de bail obligatoire que nous connaissons aujourd'hui. Cette mesure visait à éviter que chaque propriétaire puisse rédiger un bail sur un formulaire de son choix et ainsi abuser de son cocontractant.

La loi demande donc que le bail soit rédigé sur le formulaire adopté par la Régie du logement¹². Nous étudierons ce formulaire plus en détail dans la présente section.

Une question se pose : qu'arrive-t-il si on n'utilise pas ledit formulaire ? La loi établit clairement que ce n'est pas un motif de nullité et que le locataire ne pourrait demander la résiliation du bail pour ce seul motif [1895, al. 3]. Il appert que le recours ouvert pour le locataire lésé serait de demander au

¹⁰ Logan c. Lallouz, 2012 QCRDL 6023.

¹¹ Il n'est pas très difficile de démontrer l'existence d'un préjudice. Par exemple, le seul fait d'être plus à l'aise dans une langue que dans l'autre suffit - Auger c. Turner, [2006] J.L. 235 (R.L.).

¹² Pour plus de détails, veuillez consulter le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, RLRQ, c. R-8.1, r.3

tribunal de rendre une ordonnance enjoignant le propriétaire à fournir un nouveau bail sur le formulaire prescrit.

Autre question : le bail verbal est-il valide ? La réponse est oui. Toutefois, la loi exige que dans le cas d'un bail verbal, un écrit, sur un autre formulaire de la Régie du logement doit tout de même être fourni et donner certains renseignements de base sur le bail [1895, al. 1]. En pratique, cette dernière condition est rarement remplie.

Encore plus loin du bail écrit sur formulaire obligatoire existe le bail implicite, aussi appelé bail par tolérance. En effet, à partir du moment où on occupe un lieu avec la tolérance du propriétaire en payant un loyer correspondant à la valeur du lieu, la loi établit une présomption simple à l'égard de l'existence d'un bail [1853, al. 2]. Comme il s'agit d'une présomption simple, il est très important de s'attarder à l'intention réelle des parties, chaque cas étant un cas d'espèce¹³.

Notons enfin que dans tous les cas où le bail est écrit ou comporte une partie écrite, une copie dudit écrit doit être remise au locataire au plus tard dans les 10 jours de la signature du bail [1895, al. 1].

1.2.2.1. L'identification des parties (section A)

La section A du bail contient l'identification des parties. Il est très important qu'elle soit précise et particulièrement du côté du propriétaire. Il est important pour le locataire que le propriétaire donne son nom, son adresse et son numéro de téléphone. S'il y a plusieurs propriétaires, il est important que les noms de tous soient inscrits. Si le propriétaire est une personne morale, le nom du représentant doit être clairement inscrit.

Du côté des locataires, s'il y en a plusieurs, il ne faut pas se limiter aux deux cases du formulaire. Il est fortement suggéré d'inscrire les coordonnées de tous les colocataires. Il sera d'ailleurs question de la colocation à la section 1.2.6.

1.2.2.1. La description du logement loué (section B)

Évidemment, on doit indiquer à cette section l'adresse complète du logement et le nombre de pièces. La destination du logement est également importante. On peut convenir de l'usage du logement soit à des fins exclusivement résidentielles, soit à des fins mixtes qui doivent être précisées. Toutefois, lorsque l'usage est mixte, l'usage autre que résidentiel ne doit pas occuper plus du tiers de la superficie totale du logement [1892, al. 3, par. 2]. Si on excède cette proportion, on se retrouve alors avec un bail commercial ou industriel.

Il est également très important de détailler les espaces de stationnement et de rangement qui seront attribués au locataire. Enfin, lorsqu'il s'agit d'un appartement meublé ou semi-meublé, le locataire a tout intérêt à ce que les éléments inclus avec son loyer soient clairement indiqués.

1.2.2.3. La durée du bail (section C)

Cette section simple a toute son importance. La durée classique du bail est d'un an, du 1^{er} juillet au 30 juin. Toutefois, contrairement à certaines croyances, il n'existe aucune disposition législative à cet effet et on pourrait donc prévoir tout autre terme, à condition qu'il soit inférieur à 100 ans ! [1880]. Un bail dont la durée serait supérieure à 100 ans sera ramené à 100 ans¹⁴. Quoique rare, le bail à durée indéterminée existe aussi.

¹³ *Nadeau c. Gestion Forest-Morency Inc.*, [1999] J.L. 57 (R.L.).

¹⁴ La décision *Bourdeau c. Seers*, 2013 QCRDL 7519 est un exemple de bail à durée infinie ramenée à 100 ans.

Il est important de noter que selon la durée du bail, des dispositions différentes peuvent s'appliquer. Le standard selon la loi est effectivement d'un an et en conséquence, des règles particulières existent pour les baux de plus d'un an et pour ceux de moins d'un an. Il faut donc toujours demeurer aux aguets pour éviter de se faire piéger par ces distinctions, qui seront étudiées plus loin.

1.2.2.4. Le loyer (section D)

La section traitant du loyer est certainement celle qui est la plus importante aux yeux des locataires. Cela va de soi, le loyer doit être inscrit dans le bail [1903, al. 1]. Il doit être payé par versements égaux [1903, al. 2].

La fréquence de paiement standard est mensuelle, mais elle pourrait être hebdomadaire. Toutefois, l'intervalle de paiement ne peut excéder un mois [1904, al. 1]. La loi prévoit également qu'à défaut de convention contraire, le loyer doit être payé en entier le premier jour de l'intervalle de paiement [1903, al. 2]. En pratique, la règle supplétive du paiement le premier jour du mois est presque toujours appliquée.

Le propriétaire peut demander d'être payé en argent ou par chèque, ou les deux, mais il ne peut exiger de chèques postdatés [1904, al. 2]. Certains propriétaires proposent maintenant le paiement de loyer par paiements bancaires pré-autorisés. Cette méthode est tout à fait légale, à condition que le locataire y consente.

Il est également très important de noter qu'une clause de type « déchéance du terme », laquelle indiquerait que le bail total pour l'année deviendrait exigible en cas de manquement d'une obligation du locataire, est totalement illégale [1905].

De plus, le rajustement de loyer à l'arrivée de chaque terme est encadré de règles strictes (voir section 3.2.1). Le propriétaire ne peut insérer des clauses qui contourneraient ces règles. Notamment, il ne peut prévoir le rajustement de loyer en cours de bail si celui-ci comporte un terme d'un an ou moins [1906, al. 1].

Enfin, le lieu du paiement doit être clairement indiqué. Si rien n'est indiqué, le propriétaire doit aller chercher le loyer au domicile du locataire [1566, al. 2]. L'important, si on s'entend pour autre chose, c'est d'être clair. On doit éviter des formules de type « ou », comme par exemple, « au bureau du propriétaire ou chez le locataire », qui peuvent créer des incertitudes et des conflits.

1.2.2.5. Les services et les conditions (section E)

RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

Le propriétaire peut toujours établir un règlement d'immeuble qui s'ajoute au bail. Ce règlement doit porter sur « les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun ». Toutefois, pour que le règlement soit opposable au locataire, il doit lui avoir été remis avant la signature du bail [1894]. L'accomplissement de cette condition doit être mentionné dans le bail. Nous reparlerons plus longuement du règlement d'immeuble à la section 1.2.3.

TRAVAUX ET RÉPARATIONS

En principe, le propriétaire doit délivrer le logement en bon état et sans réparation à faire [1854, al. 1]. Toutefois, lorsque les parties s'entendent, il est possible de faire certains travaux plus tard, soit entre la signature du bail et l'occupation physique des lieux, ou soit durant l'occupation physique même. À cet égard, la prudence est de mise. Il est important que la nature des travaux soit indiquée très précisément. De surcroît, lorsque les travaux doivent avoir lieu en cours de bail, il serait avisé d'indiquer clairement une date butoir.

SERVICE DE CONCIERGERIE

Le propriétaire peut offrir un service de conciergerie dans l'immeuble. Il n'a pas l'obligation de le faire. De plus, des heures de disponibilité peuvent être instaurées. Toutefois, les services du concierge doivent être gratuits.

SERVICES, TAXES ET COÛTS DE CONSOMMATION

Ces petites cases sont déterminantes et peuvent faire une grande différence. Elles servent à déterminer ce qui doit être payé par le locataire et ce qui doit être payé par le propriétaire. La loi ne prévoit aucune présomption à cet égard et il est donc primordial que le tout soit indiqué clairement.

CONDITIONS

Le propriétaire peut assortir le bail de toutes sortes de conditions. Spécifiquement, le formulaire en prévoit deux, soit l'accès au terrain et le droit à garder des animaux. Dans ce dernier cas, l'interdiction peut être totale ou partielle. Par exemple, il n'est pas rare de voir des clauses de type « Chat seulement » ou « Un chien par logement ». Ces limitations sont clairement légales. Toutefois, certaines personnes ont réussi à conserver leur chat malgré l'interdiction, mais d'autres décisions sont allées au contraire¹⁵. Tout dépend des faits particuliers de l'affaire et on a notamment autorisé une locataire à conserver un animal pour des fins de zoothérapie¹⁶.

AUTRES SERVICES ET CONDITIONS

C'est ici que le propriétaire peut indiquer tous les services supplémentaires qui sont offerts au locataire, notamment l'usage d'une piscine ou d'une buanderie. Toutefois, lorsqu'ils s'agit de services plus particuliers qui sont spécifiquement rattachés à la personne du locataire, par exemple les services de repas, de soins ou de bains qui sont offerts dans les résidences pour personnes âgées, il faut utiliser un formulaire particulier, édicté par la Régie 1895.1.

C'est dans cette section que le propriétaire peut assortir la location du logement de toutes sortes de conditions. À cet effet, la loi prévoit une règle générale qui dit que la clause « qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable », est abusive 1901, al. 1. Une telle clause abusive pourrait carrément être jugée nulle dans son entier, ou on pourrait réduire les obligations qui en découlent 1901, al. 2.

En plus de cette règle générale, la loi prévoit trois cas précis où des conditions seront jugées automatiquement abusives et seront considérées non écrites. Premièrement, le propriétaire ne peut en aucun cas se libérer de sa responsabilité ou « rendre le locataire responsable d'un préjudice causé sans sa faute » 1900, al. 1. De plus, le propriétaire ne peut empêcher le locataire de choisir l'entreprise de son choix pour acheter des biens ou obtenir des services 1900, al. 2. Par exemple, l'obligation pour le locataire d'utiliser la buanderie de l'immeuble pour faire sa lessive est jugée abusive¹⁷. Enfin, on ne peut restreindre les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants, à moins que la taille du logement ne le justifie 1900, al. 2. Par exemple, on ne pourrait pas prévoir que le loyer soit augmenté si un occupant s'ajoute, mais on pourrait indiquer un nombre maximal de personnes pouvant habiter les lieux.

¹⁵ La décision de la plus haute instance sur la question est l'arrêt *Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe*, [1999] J.L. 333 (C.A.), qui avait ordonné à une dame de se débarrasser de son chat. Toutefois, une décision subséquente, *Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Rouleau*, [2001] J.L. 211 (C.S.), a permis à une dame de conserver son chat malgré l'interdiction indiquée au bail. Encore aujourd'hui, la jurisprudence est flottante; la Cour du Québec a donné raison à l'argument de la zoothérapie malgré une preuve très sommaire à cet effet - *D.C. c. Office municipal d'habitation de Berthierville*, 2012 QCCQ 1524. Cependant, la Régie du logement continue de produire des décisions contraires, voir : *Saudelli c. Sénécal*, 2013 QCRDL 8083.

¹⁶ *Gestion Turret Inc. c. Wlosciak*, [2004] J.L. 330 (R.L.)

¹⁷ *Giumti c. Gallelos*, 2012 QCRDL 15791

Voyons maintenant quelques cas d'application plus précis. D'abord, quant à l'interdiction de fumer dans le logement, il est de jurisprudence constante que le propriétaire peut indiquer que le logement est non fumeur¹⁸ et pas seulement dans les aires communes.

D'autres exemples. Dans le passé, on a reconnu valide l'obligation pour le locataire de garder ses murs peints de couleur pâle¹⁹. On voit également de plus en plus des clauses obligeant le locataire à détenir une assurance responsabilité et même parfois une assurance contre l'incendie. Ce type de clause est en principe valide, mais tout dépend des circonstances²⁰. En effet, certains locataires louant des logements situés au-dessus de bars ou dans de très vieux immeubles peuvent avoir de la difficulté à s'assurer à un coût abordable. La clause pourrait donc être jugée déraisonnable dans certains cas particuliers.

Enfin, il y a toute la question des frais imposés aux locataires, en sus de leur loyer. En effet, le Code civil interdit en principe les clauses pénales dans le bail. On va considérer abusive la clause qui prévoit une pénalité plus élevée que le préjudice réellement subi [1901, al. 1]. Par exemple, la clause (très populaire au demeurant) indiquant que des frais administratifs de 15 \$ ou 20 \$ seront exigés pour tout chèque de loyer sans provision a été jugée abusive²¹. Si toutefois la clause indique un montant de 5 \$ et que le propriétaire doit effectivement payer des frais de 5 \$, la clause sera légale. Il appartient donc au propriétaire de s'assurer que chaque frais supplémentaire représente un préjudice qu'il subit réellement.

1.2.2.6. Les restrictions à la fixation du loyer (section F)

Il existe deux cas où les augmentations annuelles de loyer ne seront pas soumises au contrôle du tribunal (voir la section 3.2.1). D'abord, lorsque l'immeuble dans lequel le logement est situé a été construit ou est devenu résidentiel il y a 5 ans ou moins, le propriétaire peut augmenter le loyer comme bon lui semble à chaque renouvellement de bail [1955, al. 2].

Il est toutefois très important que la case appropriée soit cochée sur le formulaire du bail. Si ce n'est pas le cas, la restriction ne sera pas opposable au locataire, qui pourra faire contrôler son loyer selon les règles habituelles [1955, al. 3]. De plus, ce n'est pas parce que l'augmentation de loyer n'est pas soumise au contrôle de la Régie qu'on peut augmenter le loyer de façon déraisonnable. La théorie de l'abus de droit s'applique. Par exemple, dans une décision récente, une augmentation de loyer qui faisait passer celui-ci de 1 950 \$ à 3 950 \$ par mois a été annulée par le tribunal, au motif qu'une telle augmentation constituait une éviction déguisée²².

Le deuxième cas est celui où une coopérative loue un logement à l'un de ses membres [1955, al. 1]. Il sera question plus précisément de cet aspect au chapitre 6.3.

1.2.2.7. L'avis au nouveau locataire (section G)

Cette section est certainement la plus méconnue et la plus rarement utilisée du formulaire officiel. En effet, dans cette section, le propriétaire est tenu de déclarer au nouveau locataire le loyer le plus bas payé pour le logement au cours des douze mois précédant le début du bail [1896, al. 1].

Si la différence entre les deux loyers est trop importante, le locataire peut alors faire contrôler la hausse de loyer par la Régie du logement comme il le ferait lors d'un renouvellement de bail [1950, al. 1]. Les délais sont toutefois plutôt courts : il faut présenter la demande dans les dix jours de la signature du bail [1950, al. 2].

¹⁸ *Koretski c. Fowler*, 2008 QCCQ 2534; *Tremblay c. Gauthier*, 2010 QCRDL 10281.

¹⁹ *Office municipal d'habitation de Saint-Jérôme c. Boyer*, [2003] J.L. 194 (C.Q.).

²⁰ *Gagné c. Coopérative d'habitation La Marée*, [2006] J.L. 312 (R.L.).

²¹ *Richer-Dalbec c. Belley*, [2002] J.L. 200 (R.L.).

²² *Turgeon c. Simard*, 2012 QCRDL 41446.

Pour éviter ce contrôle et augmenter le loyer entre deux locataires, plusieurs propriétaires ne remplissent pas cette section. Ce que bien des gens ignorent, c'est que lorsque la section G n'est pas remplie, le locataire peut tout de même demander la fixation du loyer par le tribunal [1950, al. 2]. Il dispose alors d'un délai de deux mois suivant la signature du bail pour présenter sa demande. Malheureusement, le tribunal interprète cet article de façon plutôt stricte et exige que le locataire ait au moins un début de preuve du loyer qui était payé par le locataire précédent. Sans cette preuve, même si la section G n'est pas remplie, les employés du tribunal vont refuser qu'une demande soit déposée.

1.2.2.8. L'avis de résidence familiale (section I)

Cette section du bail sert à protéger le conjoint marié qui n'est pas le locataire. En effet, si cette section est remplie et qu'en conséquence le logement est déclaré comme résidence familiale, le conjoint locataire ne peut sous-louer, céder le bail ou le résilier [403, al. 1]. Toute contravention à cet article serait entachée de nullité relative [403, al. 2].

Si l'avis de résidence familiale n'est pas rempli, l'acte fait par le conjoint locataire sans le consentement de l'autre conjoint est opposable à ce dernier.

1.2.3. Le règlement d'immeuble

Le propriétaire peut, en plus du bail, adopter un règlement d'immeuble qui définit les règles de vie dans l'immeuble. On retrouve plus souvent le règlement d'immeuble dans les grands ensembles immobiliers. Tel que mentionné précédemment, pour qu'il soit opposable au locataire, le règlement doit lui avoir été remis avant la signature du bail [1894, al. 1].

Le règlement fait partie intégrante du bail [1894, al. 2]. En conséquence, toutes les règles vues plus haut concernant notamment les clauses abusives s'appliquent. Il est impératif que le locataire lise et comprenne bien le règlement, car il contient souvent des éléments très importants qui risquent d'affecter sa vie quotidienne.

1.2.4. Les annexes au bail

Certains propriétaires font signer à leur locataire des contrats séparés pour des éléments qui se rattachent à leur logement. Le cas le plus courant est le stationnement, pour lequel le propriétaire pourrait signer un « bail de stationnement » prévoyant un loyer séparé ainsi qu'un ensemble de règles propres. Ces contrats portant sur des « services, accessoires et dépendances » seront considérés comme des baux de logement à part entière [1892, al. 2]. Toutes les règles vues dans le présent manuel s'appliquent à de tels contrats.

1.2.5. Le cautionnement

Dans un contexte de pénurie de logements, les garanties exigées par les propriétaires sont de plus en plus considérables. Dans certains cas, lorsque le crédit du locataire est mauvais ou inexistant, le propriétaire peut exiger une caution au bail. Sachez d'abord que la caution s'engage à assumer les obligations du locataire si celui-ci ne les exécute pas. En clair, la caution sera tenue de payer le loyer si le locataire ne paie pas [2333]. La caution pourrait également être tenue responsable des dommages causés par le locataire. Toutefois, à moins d'une convention contraire, le cautionnement s'éteint par lui-même après le premier renouvellement du bail [1881].

1.2.6. La colocation

Généralement, on parle de colocation lorsque deux personnes ou plus louent le même logement sans former un couple. Très peu de législation prévoit les relations entre colocataires. Il est donc

fortement conseillé qu'ils signent une entente de colocation pour établir les droits et obligations de chacun.

Il est important de mentionner qu'à défaut d'entente contraire, la règle générale voulant que l'obligation soit conjointe s'applique²³ [1518, al. 1 + 1525, al. 1]. Cela veut donc dire que chaque locataire n'est tenu envers le propriétaire que de sa part du loyer. Comme d'habitude, il sera possible de prévoir une obligation solidaire des colocataires.

Toutefois, le caractère conjoint des obligations a ses limites. Même si seulement l'un des colocataires ne paie pas sa part, le propriétaire pourrait demander la résiliation du bail dans son intégralité (voir section 5.3.1).

La Régie du logement est compétente²⁴ pour juger des conflits entre colocataires et pour statuer sur le contenu des ententes de colocation. Ce n'est pas écrit explicitement dans la loi, mais la jurisprudence largement majoritaire a reconnu la compétence de la Régie en de telles matières.

1.3. L'arrivée dans le logement

Maintenant que toutes les formalités juridiques sont réglées, il est temps pour le locataire d'emménager dans sa nouvelle demeure. En principe, le propriétaire doit délivrer un logement en bon état [1910, al. 1]. Ce n'est toutefois pas toujours le cas.

En effet, nous conseillons fortement au locataire, avant même qu'il n'installe ses meubles, de prendre des photographies détaillées de l'ensemble du logement. On doit porter une attention particulière aux fenêtres, aux planchers et aux traces d'usure ou même aux trous dans les murs. Le but est de s'éviter des reproches lors du départ du logement, car le locataire est tenu de retourner le logement dans le même état dans lequel il l'a reçu, hormis bien sûr l'usure normale [1890, al. 1]. C'est d'autant plus important qu'à défaut de preuve contraire, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état [1890, al. 2].

Il faut ici noter que certains propriétaires pourraient être tentés de faire déclarer au locataire que le logement était en parfait état à son arrivée. Cette déclaration est sans effet et n'a aucune valeur légale [1910, al. 2].

Mais qu'arrive-t-il si le logement est tellement en mauvais état que le futur locataire ne veut plus y habiter, même s'il a déjà signé un bail ? Le Code civil prévoit une porte de sortie. En effet, si le logement est impropre à l'habitation, le locataire peut refuser d'en prendre possession et le bail est alors résilié [1914]. Toutefois, les critères sont très restrictifs. Pour qu'un logement puisse être considéré impropre, il faut qu'il corresponde à la définition de la loi, soit : « Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public [...] » [1913, al. 2].

Ces critères sont interprétés de façon très restrictive par les tribunaux et il faut user de beaucoup de prudence avant de les invoquer (voir section 4.2.2.).

²³ 9007-5433 Québec Inc. c. Bohémier, 2010 QCRDL 9584.

²⁴ Caron c. Fafard, [1996] J.L. 408 (C.Q.).

2.

En cours de bail

2.1 Les obligations du locataire

2.1.1. Le paiement du loyer

La première obligation du locataire, c'est évidemment de payer son loyer [1855]. Ledit loyer doit être payé par versements égaux, à chaque mois, le premier jour du mois, sauf convention contraire [1903, al. 2].

Qu'arrive-t-il si le locataire ne paie pas le loyer ? En vertu de la loi, les conséquences sont rapides et draconiennes. En effet, après trois semaines de retard, le propriétaire peut directement demander la résiliation du bail [1971]. Le recours est ouvert même s'il y a eu paiement partiel du loyer²⁵.

De plus, même si le retard est de moins de vingt et un jours, le propriétaire peut demander la résiliation du bail si les retards de paiements sont fréquents et si ces retards causent un préjudice sérieux au propriétaire. Qu'est-ce qu'un préjudice sérieux au sens de cet article ? De façon générale, pour établir le préjudice sérieux, il suffit de démontrer qu'on a envoyé de nombreux avis au locataire et qu'on a fait plusieurs démarches pour se faire payer²⁶.

Quelle est la défense possible ? Il en existe peu. La première avenue est de tenter de prendre une entente de paiement avec le propriétaire. Si ce n'est pas possible, la seule autre avenue est de payer en entier la dette due avec intérêts, en argent comptant, devant le tribunal, ou au plus tard avant que celui-ci ne rende jugement [1883]. Les motifs de retard sont généralement peu ou pas considérés : il s'agit d'une obligation de résultat.

Cela signifie que le locataire doit absolument payer son loyer, à moins d'être incapable de le faire en raison d'une force majeure ou d'un évènement étranger, imprévisible et irrésistible [1470]. La Régie du logement est toutefois très restrictive dans son approche face à la force majeure, jugeant qu'une femme battue par son conjoint ne pouvait considérer cet évènement comme une force majeure²⁷. Seule la crise du verglas a constitué une force majeure permettant de ne pas payer un loyer à un propriétaire, et pour cause : le propriétaire ne pouvant plus offrir un logement habitable en raison de la tempête, il ne pouvait prétendre avoir droit à l'obligation corrélative qu'était le loyer²⁸.

2.1.2. L'utilisation du logement de façon responsable

Tout locataire doit utiliser son logement avec « prudence et diligence » [1855]. De plus, il est tenu de maintenir le logement en bon état [1911, al. 1]. Cela signifie entre autres que le locataire doit s'assurer que son logement soit propre et libre d'encombrement excessif. Il doit s'abstenir d'y entreposer des matières dangereuses [1919] ou d'y conduire des activités risquées. Il doit aussi prendre des mesures de sécurité raisonnables pour éviter de causer des dommages au logement ou à l'immeuble. Enfin, il doit éviter tout surpeuplement dans le logement [1920].

²⁵ À titre de démonstration, voici une cause dans laquelle la locataire a été évincée pour un solde de loyer de 2 \$: *Coopérative d'habitation L'Art de Vivre c. Paré*, 2012 QCRDL 6483.

²⁶ *Office municipal d'habitation de Montréal c. Nantel*, 2006 QCCQ 4923.

²⁷ *Habitations La Rémoise c. Hébert*, 2012 QCRDL 34903. L'historique de non-paiement de la défenderesse a toutefois probablement joué en sa défaveur.

²⁸ *Bilodeau c. Lareau*, [1999] J.L.77. (R.L.); confirmé par *Lareau c. Régie du Logement*, [1999] J.L. 187 (C.S.) et en appel par *Lareau c. Régie du logement*, C.A. Montréal, n° 600-09-007993-991, 30 janvier 2003, jj. Beauregard, Chamberland et Rayle.

En cas de non-respect de ces obligations, le propriétaire peut demander des dommages-intérêts matériels et l'exécution en nature (par exemple, une ordonnance de faire ou de ne pas faire quelque chose) [1863, al. 1]. En cas de préjudice sérieux causé au propriétaire ou aux autres locataires, le recours en résiliation de bail est également ouvert.

2.1.3. Les réparations mineures

Bien que, comme on le verra, le logement doit généralement être entretenu par le propriétaire, une certaine part de responsabilité incombe au locataire. En effet, celui-ci est tenu d'effectuer les réparations mineures, « à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure » [1864]. À titre d'exemple, le locataire doit changer les ampoules, réparer les poignées de porte intérieures brisées et déboucher sa toilette (à condition que la plomberie de l'immeuble ne soit pas en cause). Lorsque le locataire a connaissance d'une défectuosité qui devrait plutôt être réparée par le propriétaire, il a l'obligation d'en aviser ce dernier dans un « délai raisonnable » [1866].

2.1.4. L'interdiction de faire des changements majeurs

Le locataire n'est pas le propriétaire des lieux dans lequel il vit. Ses possibilités d'intervention sur la disposition physique des lieux sont donc très limitées. En effet, le Code civil établit très clairement que le locataire ne peut « changer la forme » du lieu loué [1856]. Le locataire ne peut donc évidemment pas procéder à l'agrandissement ou à la division d'une pièce, ni à des travaux de menuiserie comme par exemple l'élargissement d'une porte où le perçage d'une ouverture dans un mur.

2.1.5. La remise du logement en bon état

Cette obligation est corollaire au devoir d'utiliser le logement de façon responsable. En effet, à la fin du bail, il faut remettre le logement en bon état [1890, al. 1]. Il existe des exceptions à cette règle, soit la vétusté de l'immeuble, l'usure normale ou, bien sûr, la force majeure (par exemple, un immeuble incendié).

Tout comme lors de l'arrivée, il est fortement conseillé au locataire de prendre des photos du logement une fois la totalité de ses meubles enlevés. Ces photographies permettront d'établir l'état du logement [1890, al. 2]. On veut ainsi éviter que le propriétaire se retourne vers le locataire en déposant une demande au tribunal pour des dommages-intérêts matériels résultant de dommages causés à l'appartement. C'est parfois une tactique employée par les propriétaires pour faire payer aux locataires des travaux qui résultent plutôt de la vétusté des lieux.

Il peut également arriver des cas où le locataire a apporté des modifications à son logement en cours de bail. Cela pourrait par exemple se traduire par la construction d'une mezzanine dans un loft ou d'une terrasse en bois dans une cour. La solution proposée s'inspire de la théorie des impenses qui existe en droit des biens²⁹.

En effet, en théorie, le locataire doit retirer tout ses constructions à son départ [1891, al. 1]. Si ce retrait est de nature à endommager le bien, le propriétaire a le choix : il peut soit conserver les ouvrages, à charge pour lui de compenser adéquatement le locataire, soit forcer la remise en état, aux frais du locataire [1891, al. 2]. Advenant qu'il soit impossible de remettre les lieux dans l'état où ils étaient lorsque le bail a débuté, le propriétaire peut conserver tous les ouvrages, sans compensation [1891, al. 3].

²⁹ Voir à cet effet [957 et suivants].

2.1.6. La bonne conduite et le respect de la tranquillité

On ne peut se conduire de la même façon lorsqu'on vit dans un immeuble à appartements que lorsqu'on vit dans un chalet en pleine forêt. La vie en communauté exige certains sacrifices et certaines concessions. Tout comme il faut accepter une certaine part de dérangements de la part des voisins, il faut également se comporter de manière à ne pas déranger inutilement ces derniers. En effet, le locataire « est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires » [1860, al. 1].

Entre autres, le locataire doit écouter sa musique et sa télévision à un volume raisonnable, ne pas utiliser d'appareils électroménagers bruyants tard en soirée ou durant la nuit ou éviter de marcher fort ou de sauter sur le plancher. Ces obligations s'appliquent non seulement au locataire lui-même, mais également à tous ceux qui habitent avec lui [1860, al. 2].

Quelles sont les conséquences pour le locataire fautif ? Le propriétaire a un recours d'exécution en nature par lequel il peut ordonner au locataire de cesser de troubler la paix. Un recours en dommages-intérêts est aussi ouvert s'il y a lieu (voir section 2.2.2). Plus drastiquement, le propriétaire peut également demander la résiliation du bail [1860, al. 3].

2.2. Les obligations du propriétaire

2.2.1. Le maintien du logement en bon état

Encore plus que le locataire, le propriétaire doit maintenir le logement en bon état pendant toute la durée du bail. Cette obligation s'exprime de deux façons. D'abord, le propriétaire doit assurer au locataire que le bien peut servir à des fins résidentielles pendant toute la durée du bail [1854, al. 2]. Cela veut dire que minimalement, le logement devra toujours comporter une salle de bain, une cuisine et un endroit pour dormir.

De plus, le propriétaire est tenu de faire toutes les réparations nécessaires pendant la durée du bail, à l'exception des menues réparations (voir section 2.1.3.) [1864]. En clair, le propriétaire doit se comporter en propriétaire prudent et diligent en tout temps. Il doit s'assurer que son immeuble soit bien isolé, qu'il n'y a pas d'infiltrations d'eau et encore moins de moisissures et qu'aucun élément du logement ne soit brisé ou endommagé.

À cet égard, les lois provinciales sur le bâtiment ainsi que les règlements municipaux prévoient des normes assez précises relatives à l'entretien des logements. Les manquements à ces lois ou règlements peuvent avoir des conséquences pénales (voir section 5.5.1), mais également des conséquences civiles. En effet, le Code civil prévoit que tout manquement à une loi relativement à la sécurité, à la salubrité d'un logement ou à son entretien constitue également une contravention au bail [1912]. À Montréal, c'est le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* qui traite de l'ensemble de ces questions. Il doit être appliqué en conjonction avec la *Loi sur le bâtiment*³⁰ et les règlements adoptés en vertu de cette loi.

Le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements* de la Ville de Montréal prévoit plusieurs normes importantes, comme l'exigence de disposer d'un système de chauffage capable de maintenir une température minimale de 21°C dans le logement (mesurée à un mètre du sol au centre de la pièce)³¹. En outre, ce règlement prescrit un matériel obligatoire (douche ou bain, toilette, évier de cuisine et lavabo)³². De même, il vient rappeler l'obligation du propriétaire de supprimer notamment la vermine, la moisissure, les matières putrides ainsi que les sacrosaintes

³⁰ RLRQ, c. B-1.1.

³¹ *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*, Ville de Montréal, règlement 03-096, 16 juin 2003, art. 37.

³² *Id.*, art. 35.

punaises de lits et bien d'autres conditions insalubres³³. Le tableau 1 présente d'ailleurs les principaux thèmes abordés par ce règlement.

Tableau 1 – Thèmes abordés par le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*

Thème	Article du règlement
Chauffage (température minimale)	37
Chauffage (vides sanitaires, espaces vacants)	38
Eau chaude (fonctionnelle, température)	36
Éclairage (espaces communs)	50
Éclairage (fonctionnel)	34.1
Électricité (normes minimales)	49
Équipements de base (fonctionnels)	34
Équipements de base (liste)	35, 35.1, 35.2
Escalier de secours (normes)	64.32
Infiltrations d'eau ou d'air	27, 28
Maintien en bon état (obligation générale)	25.1
Malpropreté, encombrement, déchets	25(1) à 25(6)
Moisissure, humidité excessive	25(7), 25(10), 29, 31
Moustiquaires	52.1
Punaises de lit	25(9.1)
Serrures (porte commune, sécurité)	60
Serrures (portes du logement)	61
Sonnette d'entrée	62
Sortie de secours (absence d'entrave)	64.18
Sorties de secours (exigences minimales)	64.1
Ventilation (salle de bains)	54
Vermine et insectes	25(9)

En cas de manquement du propriétaire, le locataire a un recours en exécution en nature³⁴ et peut aussi avoir un recours en dommages-intérêts matériels, en dommages-intérêts moraux ou en diminution du loyer, dépendamment des circonstances.

³³ *Id.*, art. 25; *Règlement modifiant le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) et le Règlement sur l'extermination*, Ville de Montréal, règlement 03-096-5, 20 juin 2011, art. 3.

³⁴ Par exemple, le locataire peut demander au tribunal d'ordonner au propriétaire de remettre le logement en état lorsque la situation est telle que le logement risque de devenir impropre à l'habitation [1918].

La loi prévoit également un mécanisme par lequel le locataire peut faire les travaux en lieux et place du propriétaire. Pour pouvoir procéder aux travaux, le locataire doit en demander l'autorisation au tribunal [1867, al. 1]. Le tribunal fixe alors les conditions dans lesquelles les travaux auront lieu ainsi que le montant autorisé pour les dépenses relatives aux travaux [1867, al. 2].

Il est possible de passer outre la nécessité de faire approuver les travaux par le tribunal lorsque la question est urgente et à condition que le propriétaire ait été avisé et qu'il n'ait pas agi dans un délai raisonnable [1868, al. 1]. Par contre, en tout temps, le propriétaire peut prendre la relève du locataire et poursuivre les travaux.

Toutefois, il faut faire très attention avant d'utiliser cette deuxième voie. Les critères sont très restrictifs et il est généralement déconseillé de procéder à de tels travaux sans l'autorisation du tribunal, d'autant plus que les frais engagés devront être considérés comme « raisonnables » pour être remboursés, ce qui peut laisser une large place à l'interprétation. Le locataire court donc un risque élevé de ne pas recouvrer la totalité des sommes investies.

Notons que dans les deux cas, le locataire peut opérer compensation et retenir sur son loyer les sommes engagées dans le cadre des travaux [1867, al. 2; 1868, al. 2]. Il doit toutefois remettre au propriétaire toutes les pièces justificatives [1868, al. 1].

2.2.2. Le devoir de procurer la jouissance paisible des lieux

Deux types de troubles peuvent venir perturber la jouissance paisible des lieux par un locataire : les troubles de fait et les troubles de droit.

LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE À L'ÉGARD DES TROUBLES DE FAIT

Par troubles de fait, on entend toute circonstance de nature purement factuelle qui vient déranger le locataire dans son utilisation paisible des lieux, comme par exemple les problèmes de voisinage ou le bruit.

À cet égard, on l'a vu, les locataires ont un devoir de ne pas troubler la paix. Mais qu'arrive-t-il lorsqu'on est locataire et que c'est le voisin qui nous dérange ? Le locataire lésé pourrait poursuivre directement le voisin dérangeant, mais il s'agirait alors du régime de responsabilité extracontractuelle, car deux locataires n'ont aucune relation contractuelle entre eux³⁵. C'est donc généralement au propriétaire que le locataire va s'adresser. En fait, c'est le propriétaire qui est tenu de procurer au locataire la jouissance paisible des lieux [1854, al. 1]. Il a même été établi par la jurisprudence qu'il s'agit d'une obligation de résultat³⁶.

Il convient de s'attarder à cette relation triangulaire assez particulière. En effet, dans une situation où un locataire en trouble un autre, le propriétaire ne commet en principe aucune faute. Il se verra toutefois imputer la responsabilité de la perte de jouissance [1859, al. 1]. Il pourrait d'ailleurs être tenu de verser au locataire plaignant une diminution de loyer en compensation de la perte de jouissance subie [1861, al. 1]. Le locataire pourrait également avoir droit à des dommages-intérêts moraux s'il est capable de prouver que le propriétaire ne s'est pas comporté avec prudence et diligence dans le dossier [1861, al. 2]. Si la situation persiste toujours et qu'elle a été déclarée au propriétaire, un recours en résiliation de bail est même ouvert pour le locataire qui subit les inconvénients [1861, al. 1].

³⁵ En conséquence, ce ne serait pas la Régie du logement qui entendrait le litige - *Venne c. Trebaol*, J.E. 94-1573 (C.Q.)

³⁶ *Di Giambattista c. Mohanarajan*, [1996] J.L. 80 (C.Q.).

S'il est condamné, le propriétaire pourra ensuite se retourner contre le locataire fautif et exiger le remboursement des sommes payées ainsi que de tout autre dommage subi à la suite de cette situation [1860, al. 2].

Dans le cas où la perte de jouissance est causée par un tiers qui n'habite pas l'immeuble (ex. travaux prolongés de voirie), le locataire conserve les mêmes recours à l'égard du propriétaire [1859, al. 2], sauf le recours en dommages-intérêts, qui n'est plus ouvert [1859, al. 1]. Le locataire peut donc essentiellement demander une diminution de loyer pour perte de jouissance. Le trouble de fait causé par un tiers voit donc ses conséquences assumées à la fois par le propriétaire (diminution du loyer) et par le locataire (qui ne peut pas réclamer de dommages-intérêts à son propriétaire)³⁷.

Enfin, les troubles de jouissance ne se limitent pas aux troubles de bon voisinage. On utilisera également l'article [1854] dans les cas d'infestation de vermines ou d'insecte ou lors des visites de nos nouveaux « compagnons », les punaises de lit (*Cimex lectularius*). En fait, tout problème qui est susceptible d'entraver la pleine jouissance des lieux par le locataire est susceptible d'ouvrir un recours en vertu de cet article. Dans la majorité de ces cas, les recours de nature pécuniaire seront accompagnés d'un recours d'exécution en nature.

L'OBLIGATION DE GARANTIE DU PROPRIÉTAIRE À L'ÉGARD DES TROUBLES DE DROIT

On entend par trouble de droit toute limite de nature juridique qui empêche le locataire d'utiliser le bien aux fins auxquels il l'a loué. Cette limite peut par exemple provenir d'un règlement municipal, d'une loi ou d'une servitude. Le propriétaire est tenu de garantir le locataire contre tout trouble de cette nature [1858, al. 1].

Par exemple, si le propriétaire loue un logement dans un immeuble qui devrait être réservé à une utilisation industrielle selon le règlement de zonage, le locataire de ce logement a un recours contre le propriétaire, advenant que la municipalité lui demande de quitter son logement ou de payer une amende. Afin de préserver ses recours, le locataire doit toujours aviser le propriétaire lorsqu'il a connaissance d'un trouble de droit potentiel [1858, al. 2].

2.2.3. L'interdiction de faire des changements majeurs

Tout comme le locataire, le propriétaire ne peut, en cours de bail, changer la forme du lieu loué [1856]. Par exemple, le propriétaire ne pourrait décider unilatéralement de retirer une chambre du logement³⁸.

2.3. La collaboration en cours de bail

2.3.1. Les communications entre les parties

De temps à autre, il arrive que le propriétaire et le locataire aient à communiquer ensemble. Afin d'éviter le plus possible les conflits, il est fortement recommandé que toutes les communications se fassent par écrit. D'ailleurs, le Code civil exige que tous les avis requis par la loi soient faits par écrit, sauf l'avis pour avoir accès au logement (section 2.3.2.) [1898, al. 1]. L'avis verbal n'est pas opposable à l'autre partie, à moins que l'on puisse démontrer que le caractère verbal de l'avis n'a causé aucun préjudice à l'autre partie [1898, al. 2].

Pour avoir une preuve que l'autre partie a reçu l'avis, on suggère deux modes d'envoi, soit la délivrance en mains propres accompagnée d'une signature, ou le courrier recommandé. Ces deux modes d'envoi permettent au locataire d'avoir la preuve que le propriétaire a bien reçu ce qui lui a

³⁷ *Structures métropolitaines (SMI) Inc. c. Laberge*, 2012 QCCQ 14778, par. 23; *Dubois c. Miljkovitch*, C.Q. Montréal, n° 500-02-047799-962, 24 janvier 1997, j. Pothier.

³⁸ *Boudreau c. Paquet*, [2002] J.L. 107 (R.L.).

été envoyé, ce qui n'est pas le cas avec la poste régulière. On pourrait aussi avoir recours à un huissier, mais ce mode est coûteux et n'est généralement pas requis.

Enfin, à de nombreuses reprises, le Code civil prévoit des délais minimaux pour que tel ou tel avis soit reçu par l'une ou l'autre des parties. Bien que la jurisprudence ne soit pas parfaitement stable à cet égard, il se dégage un large consensus à l'effet que c'est la date de réception de l'avis qui compte, et non la date d'envoi³⁹. Le tribunal en vient à cette conclusion parce que le législateur utilise le terme « donner », ce qui semble impliquer que le destinataire doit avoir reçu l'avis pour que le délai commence à courir.

2.3.2. Les bonnes relations entre locataire et propriétaire

Comme toujours en société, il est important que chaque partie se comporte de manière respectueuse et en toute bonne foi [1375]. Malheureusement, il arrive trop souvent que la situation tourne au vinaigre et que les parties viennent à avoir des relations tendues, voire carrément hostiles.

L'hostilité ou l'inimitié n'est pas nécessairement illégale. Ce qui est illégal, toutefois, c'est lorsqu'un propriétaire fait usage de harcèlement à l'endroit de son locataire dans le but de restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou de le faire quitter le logement [1902, al. 1]. Le propriétaire n'est pas la seule personne dont le harcèlement est interdit par cet article. Ses représentants, un autre locataire ou tout autre occupant de l'immeuble sont visés par cette disposition⁴⁰. Le harcèlement effectué par un locataire contre un propriétaire ne tombe pas sous la coupe de cet article [1902, al. 1]⁴¹.

Le harcèlement est une notion floue qui dépend des faits de chaque situation. Le Code civil omet d'ailleurs d'en fournir une définition. En se référant au dictionnaire *Le Petit Larousse*, on peut définir le harcèlement comme suit :

« Action de soumettre à des attaques incessantes ; tourmenter avec obstination ; soumettre à des critiques, à des moqueries répétées. »⁴²

Deux éléments principaux ressortent de cette définition : des actes négatifs et intentionnels, ainsi qu'un certain caractère de répétition⁴³. Sauf des cas extrêmes, un seul événement n'est pas du harcèlement⁴⁴. De plus, le harcèlement doit s'insérer dans une stratégie qui peut avoir pour but de faire monter le prix d'un loyer, de se faire justice soi-même en éliminant un locataire qui tient à faire respecter ses droits, ou encore toute autre raison qui a amené de la frustration chez le harceleur⁴⁵.

Pour démontrer le caractère continu des événements, la solidité de la preuve est donc un élément-clé. Le locataire doit noter chaque événement avec précision et ne pas hésiter à prendre des photos, des vidéos ou des enregistrements sonores des événements. Il faut faire très attention lorsqu'on désire utiliser de la preuve vidéo, photo ou sonore. En effet, le droit à la vie privée est consacré dans notre droit [35 al. 1]. Tout élément qui serait obtenu en violation du droit à la vie privée, sans le consentement de l'autre partie, sera rejeté [2858, al. 1]. Pour plus de détails sur la preuve qui peut être admise, vous pouvez vous référer à la sous-section 5.2.6.4.

³⁹ *Bon Apparte c. Rivera*, [2003] J.L. 191 (C.Q.).

⁴⁰ Pierre PRATTE, « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du *Code civil du Québec* », (1996), *R. du B.* 3,13; *Dufour c. Sauvé*, [1995] J.L. 70 (R.L.).

⁴¹ Denis LAMY, *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 291.

⁴² *Le Petit Larousse illustré*, Paris, Larousse, 2006, p. 536.

⁴³ Un cas extrême de harcèlement par un propriétaire : *Huot c. Martineau*, [2005] J.L. 75 (C.S.)

⁴⁴ *Chichak c. Maison Biéler Inc.*, 2011 QCRDL 42936.

⁴⁵ P. PRATTE, précité, note 40, 10.

Le locataire qui se sent harcelé peut tenter un recours au tribunal et réclamer une ordonnance pour faire cesser les attaques à son endroit. Il peut aussi demander des dommages-intérêts moraux. Enfin, le Code civil prévoit explicitement que le locataire peut demander des dommages-intérêts punitifs en plus des autres recours susnommés [1902, al. 2].

Pour un complément d'information, nous vous conseillons fortement de consulter l'excellent ouvrage de M^e Denis Lamy sur le sujet⁴⁶.

2.3.3. L'accès et la visite du logement

Le propriétaire n'est pas vraiment chez lui dans un logement qu'il loue. Cependant, le principe général prévoit que le propriétaire peut visiter le logement pour « en vérifier l'état, y effectuer des travaux et le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel » [1857]. La loi exige toutefois que ce droit soit exercé de façon raisonnable et, pour éviter les abus, le législateur a prévu des balises précises.

En premier lieu, le code assortit ce droit de l'obligation de donner un préavis de 24 heures au locataire pour faire visiter un **acquéreur** éventuel, vérifier l'état du logement ou faire des travaux, sauf en cas d'urgence [1931]. Cet avis peut être donné verbalement [1898, al. 1]. De plus, si le propriétaire désire visiter le logement pour en vérifier l'état ou pour le faire visiter à un acquéreur ou un locataire éventuel, la visite doit avoir lieu entre 9 h et 21 h [1932, al. 1]. Le locataire peut également exiger que le propriétaire soit présent lors de ces visites. Si ces conditions ne sont pas remplies, le locataire peut de plein droit refuser la visite du logement. Notons cependant que les règles sont un peu différentes en ce qui a trait à la visite d'un **locataire** éventuel. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu d'aviser le locataire 24 heures à l'avance et peut mandater un tiers pour la visite⁴⁷.

S'il s'agit de faire de petits travaux d'entretien, les règles sont un peu différentes. L'obligation de donner un préavis est maintenue, mais les heures sont différentes. En effet, les travaux doivent être effectués entre 7 h et 19 h, sauf si les travaux sont urgents [1933, al. 2]. Si ces conditions sont respectées, le locataire ne peut refuser l'accès [1933, al. 1].

Certains locataires sont plus réfractaires que d'autres à permettre l'accès à leur logement, alors que d'autres subissent les abus d'un propriétaire qui entre chez eux sans permission. Toutefois, peu importe la raison, le locataire ne peut changer la serrure de son logement, installer des loquets supplémentaires ou installer un système d'alarme⁴⁸ sans le consentement du propriétaire [1934, al. 1]. Le locataire devra également fournir un double de la clé au propriétaire⁴⁹. Si le locataire ne se conforme pas, le propriétaire pourra obtenir une ordonnance d'accès [1934, al. 2].

2.3.4. Les travaux majeurs

On l'a dit, le propriétaire doit maintenir le logement en bon état. Périodiquement, des travaux d'importance peuvent s'imposer. Quelle est la procédure à respecter ?

D'abord, le locataire a l'obligation générale de « subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation du bien loué » [1865, al. 1]. Il faut distinguer les simples réparations d'entretien des travaux majeurs. On considère comme des réparations d'entretien toutes les interventions ponctuelles qui s'effectuent en quelques heures au maximum (réparation de plomberie, travaux électriques mineurs, etc.) et les règles les régissant ont été vues à la section précédente. À l'opposé, toutes les interventions qui touchent à la structure de l'immeuble, aux

⁴⁶ Denis LAMY, *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004.

⁴⁷ *Bouayed c. Mark*, 2012 QCRDL 5515, par. 33.

⁴⁸ *Feldman c. Anick*, [2002] J.L. 91 (R.L.).

⁴⁹ *Vairo c. Demers*, J.E. 97-209 (C.Q.).

éléments de charpente ou aux éléments fixes (armoires de cuisine, remplacement d'un bain, etc.), seront considérés comme des travaux majeurs et seront régies par les règles qui suivent.

Avant de débiter les travaux, le propriétaire doit envoyer un avis écrit au locataire [1922], lequel doit indiquer les éléments suivants [1923, al. 1] :

- La nature des travaux ;
- La date de début des travaux ;
- La durée estimée ;
- Si le locataire doit évacuer le logement pendant les travaux :
 - La durée de l'évacuation ;
 - Le montant de l'indemnité offerte ;
- Toute autre condition dans laquelle les travaux s'effectueront.

Comment les choses s'opèrent-elles dans la réalité ? La première question est de savoir si l'avis de travaux prévoit une évacuation temporaire ou s'il n'en prévoit pas. Tout en découle, car le processus est très différent entre les situations. Le tableau 2 compare d'ailleurs les trois situations.

Tableau 2 - Avis de travaux majeurs

	Sans évacuation	Évacuation de 7 jours ou moins	Évacuation de plus de 7 jours
Délai d'envoi au locataire avant de commencer les travaux	10 jours		3 mois
Que doit faire le locataire si l'avis ne lui convient pas ?	Déposer une demande au tribunal	Aviser le propriétaire qu'il ne se conformera pas à l'avis (ou ne rien faire)	
Quel est le délai pour agir ?	10 jours de la réception de l'avis	10 jours de la réception de l'avis	
Que doit faire le propriétaire s'il veut procéder quand même ?	Attendre l'audience au tribunal	Déposer une demande au tribunal	
Dans quel délai le propriétaire doit-il réagir ?	s/o	10 jours de la réception de l'avis de refus	

Quelques petites notes afin d'éviter les erreurs. D'abord, le locataire ne peut s'opposer aux travaux au motif qu'il juge que les travaux ne sont pas opportuns ou que, par exemple, les matériaux choisis ne lui conviennent pas⁵⁰. Son droit de contestation se limite à contester un élément de nature abusive ou illégale touchant l'avis de travaux majeurs comme tel.

Ce droit de contestation s'exercera très différemment si l'avis de travaux prévoit une évacuation du locataire ou non. D'abord, dans le cas de l'avis avec évacuation, si le locataire néglige de répondre, il est réputé avoir refusé [1925, al. 1]. Lorsque l'avis ne prévoit pas d'évacuation, le locataire doit être beaucoup plus proactif et il devra s'adresser au tribunal dans les délais prescrits pour contester les travaux [1926]. S'il ne le fait pas, il ne pourra s'opposer aux travaux. En plus de contester les éléments de l'avis, le locataire peut, si les circonstances s'y prêtent, exiger une diminution de loyer et même, dans les cas extrêmes, la résiliation du bail [1924, al. 3].

⁵⁰ *Balabanian c. Ionescu*, [2006] J.L. 187 (R.L.).

Dans tous les cas, les causes touchant les avis de travaux sont jugées d'urgence par le tribunal et les travaux sont suspendus tant que le tribunal ne s'est pas prononcé [1927, al. 1]. Le tribunal a une grande latitude et il peut imposer toutes les conditions qu'il juge « justes et raisonnables » pour que les travaux s'exécutent dans le respect des droits de chacun [1927, al. 2]. D'ailleurs, il ne faut pas oublier que le fardeau de preuve appartient clairement au propriétaire. C'est lui qui doit démontrer que les travaux et les conditions dans lesquels ils auront lieu sont raisonnables [1928]. Si une évacuation est demandée, c'est aussi à lui de prouver qu'elle est nécessaire.

En terminant, un mot sur l'indemnité qui doit être versée en cas d'évacuation. Cette indemnité doit être à la hauteur des inconvénients subis par le locataire. Elle est payable au moment de l'évacuation [1924, al. 1]. Si, dans les faits, le locataire doit dépenser plus que ce qui avait été prévu, il peut demander au propriétaire de se faire rembourser l'excédent, en autant que les dépenses soient raisonnables et justifiées dans les circonstances [1924, al. 2].

3.

Le renouvellement du bail

3.1. Le droit au maintien dans les lieux

Le bail d'un logement n'est pas un contrat ordinaire. En effet, il prévoit que l'une des parties, le locataire, a droit au renouvellement du contrat tant qu'il le désire⁵¹ [1936]. C'est ce qu'on appelle le droit au maintien dans les lieux.

3.1.1. La portée du droit

Le droit au maintien dans les lieux permet au locataire de demeurer indéfiniment dans son logement. Ce droit est opposable à tout propriétaire subséquent de l'immeuble, sans même que le bail n'ait à être publié⁵² [1886 + 1937, al. 1]. Le Code civil prévoit d'ailleurs expressément que le nouveau propriétaire se voit imposer toutes les obligations du propriétaire qui a signé le bail [1937, al. 2].

Les règles touchant au droit au maintien dans les lieux sont d'ordre public de protection. Le locataire peut donc y renoncer en principe. Toutefois, cette renonciation doit intervenir dans le cadre très précis prévu par la loi, qui sera étudié dans la cette partie. En aucun temps, le locataire ne peut renoncer à son droit au maintien dans les lieux lors de la signature du bail⁵³.

Une exception importante s'applique pour le bail d'un logement situé dans un établissement d'enseignement, qu'on appelle généralement une « résidence universitaire ». Dans ce cas, le locataire n'a de droit au maintien dans les lieux que pour la durée de ses études, soit la période où il est inscrit à plein temps dans l'établissement d'enseignement [1979, al. 1]. Ce droit ne s'applique pas non plus à une personne à qui on consent un bail pour la période estivale seulement [1979, al. 2].

3.1.2. Les bénéficiaires du droit

On l'a vu, tous les signataires du bail ont un droit personnel au maintien dans les lieux. De surcroît, ce droit s'étend également à d'autres personnes. En effet, il est possible pour une personne qui cohabite avec le locataire en titre de se faire transférer le droit au maintien dans les lieux à condition d'être, par rapport au locataire [1938, al. 1] :

- Son conjoint marié ou uni civilement ;
- Son conjoint de fait, s'il a cohabité avec le locataire pendant au moins six mois ;
- Son parent (père, mère, grands-parents, enfants) ;
- Son allié (frère, sœur).

Pour conserver le logement, le nouveau locataire n'a qu'à envoyer un avis dans les deux mois du départ du locataire principal [1938, al. 1]. Le propriétaire ne peut s'opposer à ce transfert.

Les mêmes personnes bénéficient du même droit si le locataire principal décède [1938, al. 2]. La personne qui désire demeurer dans le logement doit donner son avis dans les deux mois du décès.

⁵¹ Ce mécanisme est contraire à la situation qui prévaut dans les baux commerciaux, qui prennent fin de plein droit à l'arrivée du terme [1877].

⁵² Dans les faits, le bail d'un logement peut être publié au registre foncier [1852, al. 1]. Il est toutefois généralement inutile de le faire.

⁵³ *Shacter c. Bouchelet*, [1996] J.L. 237 (R.L.).

3.1.3. Le renouvellement automatique du bail

La règle du droit au maintien dans les lieux fait en sorte que le bail se renouvelle de plein droit à l'arrivée du terme [1941, al. 1]. Toutefois, il n'est pas nécessairement reconduit pour la même durée. En effet, si la durée du premier terme du bail excède douze mois, le bail se renouvellera pour un terme qui sera réduit à douze mois, à moins que les parties n'en décident autrement [1941, al. 2].

Il existe une exception à ce principe pour les résidences universitaires. En effet, tout locataire d'une résidence qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit, lorsqu'il y a droit, envoyer un avis au propriétaire au moins un mois avant l'arrivée du terme du bail s'il désire le reconduire [1980, al. 1]. Le renouvellement se fait alors de plein droit, mais le propriétaire peut, pour des motifs sérieux, reloger le locataire dans un autre logement, lequel doit être du même type, être situé dans le même secteur et avoir un loyer équivalent [1980, al. 2].

3.2. Les modifications lors du renouvellement

3.2.1. L'augmentation de loyer

3.2.1.1. Le processus d'augmentation de loyer

Comme le bail se renouvelle automatiquement, cela veut-il dire que ses conditions, y compris le loyer, sont fixées pour toujours ? Malheureusement pour certains, heureusement pour d'autres, la réponse à cette question est non.

En effet, lors de la reconduction du bail, le propriétaire peut modifier les conditions du bail, y compris le loyer et la durée [1942, al. 1]. Dans cette section, nous nous attarderons seulement aux modifications touchant au loyer. La figure 1 vous présente un résumé du processus, lequel sera expliqué plus en détails par la suite.

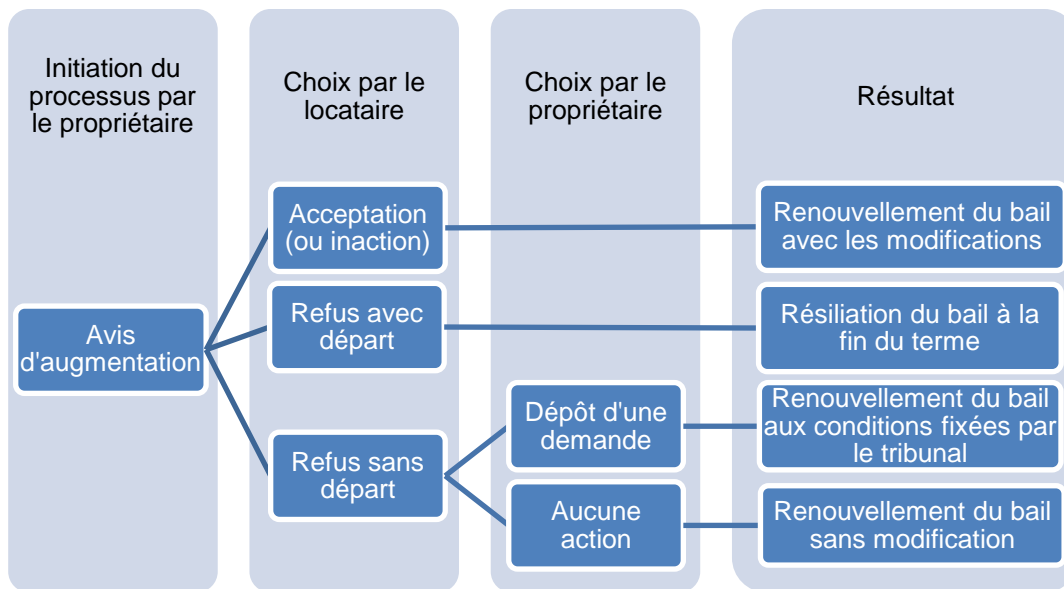


Figure 1 - Processus de traitement d'un avis d'augmentation de loyer

L'AVIS D'AUGMENTATION DU PROPRIÉTAIRE

D'abord, mentionnons que ce pouvoir de modification unilatéral est encadré de plusieurs règles d'ordre public. La première partie concerne les délais dans lesquels le propriétaire doit envoyer

l'avis qui annonce les modifications qui seront apportées au bail. Ces délais [1942] vous sont résumés dans le tableau 3 :

Tableau 3 - Avis d'augmentation de loyer

	Bail de moins de 12 mois	Bail de 12 mois ou plus	Bail à durée indéterminée	Bail d'une chambre
Délai maximal	2 mois	6 mois	2 mois	20 jours
Délai minimal	1 mois	3 mois	1 mois	10 jours

On constate donc que peu importe la durée du bail, il existe une fenêtre de temps plus ou moins longue pour que le propriétaire puisse envoyer l'avis d'augmentation de loyer. Trop tôt ou trop tard, l'avis n'est pas valide.

D'autres conditions sont imposées quant au contenu de l'avis. L'avis, obligatoirement écrit [1898, al. 1], doit indiquer le montant de l'augmentation demandée en dollars ou en pourcentage ou tout simplement indiquer le nouveau loyer [1943, al. 1]. Il doit aussi mentionner le délai donné au locataire pour refuser l'augmentation de loyer [1943, al. 2].

LA RÉPONSE DU LOCATAIRE

Le délai de réponse du locataire est d'un mois [1945, al. 1]. Si le locataire ne répond pas à l'avis d'augmentation dans le mois où il l'a reçu, il est réputé avoir accepté l'augmentation et vouloir renouveler son bail [1945, al. 1]. S'il décide de répondre, dans les délais, le locataire a trois options [1945, al. 1] :

- Accepter l'augmentation et renouveler le bail ;
- Refuser l'augmentation et renouveler le bail ;
- Refuser l'augmentation et ne pas renouveler le bail.

En vertu des principes de la bonne foi qui doivent guider les relations entre les parties, le locataire doit répondre au propriétaire, même si l'avis d'augmentation comporte une irrégularité qui le rend illégal⁵⁴. Par exemple, le locataire doit répondre à l'avis même si celui-ci lui a été envoyé en dehors des délais prévus par la loi, en lui mentionnant cette irrégularité. La situation se compliquera cependant pour le propriétaire s'il désire faire fixer le loyer : il sera alors facile pour le locataire de démontrer que le propriétaire n'a pas respecté la loi, et le tribunal refusera alors d'augmenter le loyer.

LES RECOURS DU PROPRIÉTAIRE

Une fois la réponse reçue, le propriétaire ne devra réagir que si le locataire refuse l'augmentation tout en désirant renouveler son bail. Dans un tel cas, si le propriétaire tient à son augmentation de loyer, il doit déposer une demande en fixation de loyer au tribunal [1947]. Il doit agir dans un délai d'un mois de la date où il a reçu la réponse du locataire [1947]. S'il néglige de le faire, le bail sera reconduit aux mêmes conditions, sans modification [1947].

⁵⁴ *Petiote c. Perreault*, [2003] J.L. 388 (R.L.).

3.2.1.2. Les critères de fixation

Au Québec, le prix des loyers est régi par des lois et un règlement⁵⁵. En principe, le propriétaire ne peut demander le montant qu'il désire.

La hausse de loyer demandée doit s'appuyer sur les critères établis dans le règlement [1953, al. 1]. Elle doit se baser sur la hausse des dépenses d'exploitation (taxes foncières municipales et scolaires, assurances, frais d'entretien et frais de gestion) et des dépenses d'immobilisation (travaux majeurs). On prendra également en compte les coûts d'énergie lorsque l'électricité et/ou le chauffage sont à la charge du propriétaire [3 R.f.l.]. Certaines hausses sont calculées à partir des coûts réels, d'autres à partir d'indices mis à jour annuellement par la Régie du logement. La totalité de la hausse des coûts est ensuite répartie entre les logements d'un même immeuble en proportion des loyers qu'ils génèrent [5, al. 1 R.f.l.]. On obtient par la suite une augmentation mensuelle qui devient la hausse de loyer. Cette hausse est arrondie au dollar près [15.1 R.f.l.]. Puisqu'une hausse de loyer est effective à compter du moment de la reconduction du bail, mais que l'audience a généralement lieu après, des arrérages peuvent être dus par le locataire. Ce dernier peut cependant demander à la Régie du logement d'en étaler le paiement sur la durée restante du bail [1953, al. 3].

Fait étonnant, lorsqu'il fixe le loyer, le tribunal n'est pas lié par la demande du propriétaire et il peut accorder un montant d'augmentation plus élevé que ce qui avait été demandé dans l'avis d'augmentation⁵⁶. C'est un accroc à la règle générale qui veut que le tribunal ne peut aller au-delà des demandes des parties. On pourrait l'expliquer en partie par le fait que les mécanismes de fixation du loyer relèvent de l'ordre public de direction⁵⁷.

La détermination du loyer résulte donc d'un calcul complexe. Pour faciliter la négociation entre les propriétaires, la Régie du logement publie chaque année une estimation de l'augmentation de loyer acceptable pour l'année qui s'en vient. Toutefois, ces montants ne sont qu'une estimation : chaque cas est différent et il est fortement conseillé de faire le calcul le plus précisément possible. À cette fin, la Régie met sur son site Internet⁵⁸ un outil de calcul identique à celui utilisé lors des audiences. Cet outil permet au locataire d'estimer si la hausse de loyer demandée par le propriétaire est justifiée ou non.

L'estimation ne sera jamais parfaite, car on n'a souvent pas toutes les données. L'idée est de donner au locataire un intervalle de montants acceptables.

3.2.1.3. Les restrictions au droit à la fixation

Il existe trois situations où le locataire ne peut demander au tribunal de fixer le loyer. En effet, lorsque le locataire loue un logement construit ou devenu résidentiel dans un délai de cinq ans ou moins de la réception de l'avis, le locataire n'a pas droit à la fixation [1955, al. 2]. S'il refuse la modification, il devra quitter à la fin du bail [1945, al. 2]. Toutefois, la section F du bail (voir sous-section 1.2.2.6) doit être dûment complétée, à défaut de quoi cette condition ne peut être invoquée [1955, al. 3].

D'autres restrictions s'appliquent pour les locataires d'une coopérative d'habitation dont le locataire est membre [1955, al. 1], ainsi que pour le locataire d'une habitation à loyer modique [1956]. Nous reparlerons de ces cas précis au titre 6.

⁵⁵ Le règlement pertinent est le *Règlement sur les critères de fixation du loyer*, RLRQ, c. R-8.1, r. 2.

⁵⁶ *Guilbault c. Girard*, [1994] J.L. 57 (R.L.).

⁵⁷ *Demers c. Koenig*, [2000] J.L. 249 (R.L.).

⁵⁸ RÉGIE DU LOGEMENT, *Calcul 2014 - Comment s'entendre sur le loyer*, [<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/calcul/calcul.asp>].

REVENUS DE L'IMMEUBLE

	Logements		Locaux non résidentiels			
	Loyers mensuels		Loyers mensuels			
Loués		\$		\$		
Inoccupés		\$		\$		
Occupés par le locateur		\$		\$		
Total	(Somme des cases ci-dessus)	\$	(Somme des cases ci-dessus)	\$	=	\$
						x 12
						\$
Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble						\$
						(Somme des cases ci-dessus)
						A \$

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

	Montant de la dépense		Ajustement					
Taxes	municipales :	Année 2014 \$	-	Année 2013 \$	=	\$		
	scolaires :			Année 2013-2014 \$	-	Année 2012-2013 \$	=	\$
Assurances				Au 31 décembre 2013 \$	-	Au 31 décembre 2012 \$	=	\$
	Énergie	Électricité :	Année 2013 \$	x	1,3 %	=	\$	
Gaz :		\$	x	1,0 %	=	\$		
Mazout (ou autre) :		\$	x	-0,5 %	=	\$		
Entretien		\$	x	4,3 %	=	\$		
Services		\$	x	1,1 %	=	\$		
Gestion		\$	x	1,2 %	=	\$		
Dépenses d'exploitation		(Somme des cases ci-dessus) \$				(Somme des cases ci-dessus) \$		
		B \$				C \$		

REVENU NET

Montant **A** moins montant **B** : \$ x 0,6 % = **D** \$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble Année 2013 \$ x 2,6 % = **E** \$

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

(Somme des cases **C**, **D** et **E**) (Montant de la case **A**) x 100
 \$ ÷ \$ = **F** %

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Dépenses majeures spécifiques au logement Année 2013 \$ x 2,6 % = \$
 (En outre des dépenses déclarées à la case **E**)
 + 12
 = **G** \$

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) \$ (Montant de la case **G**)
 Reporter le pourcentage **F** : x % = \$ + \$
 = \$
 3 Après arrondissement : \$

Figure 2 – Formulaire de calcul du loyer de la Régie du logement

3.2.1.4. Le loyer de faveur

Un locataire qui loue un logement à son fils ou à un de ses amis lui fera souvent payer un loyer plus bas que celui du marché. C'est ce qu'on va appeler le loyer de faveur. Dans un tel cas, le législateur a voulu que le propriétaire subséquent de l'immeuble, qui n'a pas le même lien avec le locataire, puisse augmenter le loyer pour le rétablir à une valeur comparable au du marché, sans tenir compte de la mécanique vue précédemment. Toutefois, ce ne sont pas tous les loyers inférieurs au marché qui seront considérés comme des loyers de faveur. On ne reconnaîtra en effet que les quatre cas suivants, soit [1, R.f.l.] :

- Lorsque le locataire était un parent, un allié ou un employé du propriétaire ;
- Lorsque le propriétaire était le soutien du locataire ;
- Lorsque le propriétaire actuel du logement l'a acquis par succession et que le loyer faible résulte de la gestion inadéquate de son auteur ;
- Lorsque le propriétaire était une composante du gouvernement du Québec.

Par exemple, le loyer faible qu'un propriétaire consent à son meilleur ami ne peut pas être considéré comme un loyer de faveur. Il appartient évidemment au propriétaire de faire la preuve que le loyer payé actuellement par le locataire est un loyer de faveur. Si le fait est établi, le loyer sera alors fixé pour correspondre à celui d'un logement comparable [6, R.f.l.]. Aucun mécanisme d'étalement n'est prévu : la hausse peut donc être brutale !

3.2.2. Les autres modifications au bail

L'avis d'augmentation peut également être assorti de modifications aux conditions du bail [1942, al. 1]. Ces modifications peuvent toucher à la fois le bail comme tel ainsi que le règlement d'immeuble. Toutefois, les critères sont beaucoup plus restrictifs que pour une condition déjà indiquée dans le bail lors de sa signature. Le Code civil permet au tribunal de statuer sur la validité de toute modification, mais n'édicte aucun critère particulier [1947]. La jurisprudence a donc établi que le propriétaire a le fardeau de la preuve et qu'il doit prouver que la modification est bien fondée et qu'elle ne porte pas atteinte au droit du locataire au maintien dans les lieux⁵⁹. La bonne foi et le comportement antérieur du propriétaire doivent être pris en compte également⁶⁰.

Il faut noter que la jurisprudence sur cette question a beaucoup évolué. Entre 1996 et 2005, le tribunal appliquait la décision *Kilifis c. Miskin*⁶¹, confirmée en appel⁶², qui mentionnait qu'en l'absence de préjudice sérieux pour le propriétaire, la modification ne devait pas être accordée. En 2005, la Cour du Québec est venue grandement assouplir les critères dans l'affaire *Ste-Famille*⁶³ en mentionnant que seule l'atteinte au droit au maintien dans les lieux devait être considérée. Cette décision a été un peu tempérée en 2009 dans l'affaire *Sniatowsky*⁶⁴, lorsque la Cour du Québec est revenue sur la décision *Ste-Famille* et a ajouté le critère de la bonne foi, qui doit entre autres se déduire du comportement antérieur des parties. Compte tenu de cette évolution jurisprudentielle de la Cour du Québec, dans un dossier de modification d'une condition du bail, il est indiqué de ne retenir que les décisions qui ont été rendues après 2009⁶⁵.

⁵⁹ *Société 3505 Ste-Famille Inc. c. Langlois*, [2005] R.J.Q. 1217 (C.Q.).

⁶⁰ *Sniatowsky c. Simmons*, 2009 QCCQ 9316.

⁶¹ *Kilifis c. Miskin*, R.L. Montréal, dossier 31-960410-030-F, 22 novembre 1996, j. Simard.

⁶² *Kilifis c. Miskin*, [1997] J.L. 200 (C.Q.).

⁶³ Précité, note 59.

⁶⁴ Précité, note 60.

⁶⁵ Pour une belle analyse de la question : *9068-5173 Québec Inc. c. Sachs*, 2010 QCRDL 20099.

4.

La fin du bail

4.1. La fin du bail demandée par le propriétaire

4.1.1. La reprise du logement

LES CONDITIONS D'EXERCICE

La reprise d'un logement est le mécanisme par lequel un propriétaire peut évincer un locataire à l'expiration de son bail. En gros, elle permet à un propriétaire de reprendre le logement pour s'y loger lui-même ou pour loger l'une des personnes suivantes ^[1957] :

- Ses ascendants (parents, grands-parents, arrière-grands-parents) ;
- Ses descendants au premier degré (enfants, mais pas petits-enfants) ;
- Son conjoint, marié ou non⁶⁶ ;
- Un ex-conjoint, dont le propriétaire demeure le principal soutien après la séparation de corps ou le divorce ;
- Tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Ce ne sont pas tous les propriétaires qui peuvent procéder à la reprise d'un logement. D'abord, une personne morale ou une société en nom collectif⁶⁷ ne peuvent le faire, pour la raison évidente qu'elle n'a pas de famille ! Aussi, lorsque l'immeuble a plusieurs propriétaires indivis, ils ne peuvent pas faire de reprise non plus, à moins qu'il n'y ait que deux copropriétaires et que ceux-ci soient des conjoints ^[1958]. Cette notion est analysée au moment de la décision⁶⁸. De plus, à moins que le locataire ne soit consentant, un propriétaire ne peut reprendre un logement « s'il est propriétaire d'un autre logement vacant [...] à la date de la reprise et qui est du même genre que celui occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent » ^[1964].

LA PROCÉDURE

La procédure pour arriver à la reprise est relativement simple. Il suffit que le locataire reçoive un avis de la reprise au moins six mois avant la fin de son bail, ou un mois avant la fin si le bail est d'une durée de moins de six mois ^[1960, al. 1]. De plus, certaines conditions de forme s'appliquent à cet avis. Pour être valide, il doit être écrit ^[1898, al. 1], indiquer la date prévue de la reprise, le nom de la personne qui occupera le logement⁶⁹, ainsi que le lien de parenté du bénéficiaire avec le propriétaire ^[1961, al. 1].

Une fois l'avis reçu, le locataire a un mois pour prendre une décision quant à ses intentions. En fait, il n'a à être proactif que s'il désire accepter la reprise, car s'il néglige de répondre, il est réputé avoir refusé la reprise ^[1962].

⁶⁶ Le tribunal a reconnu que la définition large de l'article 61.1 de la *Loi d'interprétation*, RLRQ, c. I-16, qui inclut les conjoints de fait, s'appliquait à l'article 1958, qui utilise le terme « conjoint » - *Guidicelli c. Durocher*, [2002] J.L. 114 (R.L.); *Loyer c. Djelic*, [2003] J.L. 282 (R.L.). Toutefois, le tribunal ne semble pas s'être prononcé sur l'interprétation à donner aux mêmes termes utilisés à l'article 1957. Dans le premier alinéa, rien ne s'oppose à étendre le terme aux conjoints de fait. Par contre, dans le deuxième alinéa, le législateur associe le terme « conjoint » aux concepts de séparation de corps et de divorce, deux concepts inhérents au mariage. Nous sommes d'avis que dans ce cas précis, un argument d'interprétation pourrait être fait pour restreindre la portée de l'article. Toutefois, le tribunal ne semble pas s'être prononcé sur cette question.

⁶⁷ *Gestion Cappello, s.e.n.c. c. Ranger*, R.L. Montréal, dossier 31-031230-040-G, j. Mercier.

⁶⁸ *Lemieux c. Vallée*, [2005] J.L. 230 (R.L.).

⁶⁹ Une seule personne peut être bénéficiaire et elle doit être clairement identifiée - *Eng c. Bélisle*, [2001] J.L. 158 (C.Q.); *Floros c. Campbell*, [2002] J.L. 193 (R.L.); *Descheneaux c. Nicol*, [2003] J.L. 145 (R.L.). De plus, les intentions du locateur ne peuvent changer en cours de route - *Forget c. St-Jean*, [2003] J.L. 63 (R.L.).

Si, malgré le refus ou le silence du locataire, le propriétaire désire procéder quand même, il doit déposer une demande en ce sens au tribunal [1963, al. 1] dans le mois du refus du locataire ou, à défaut de refus explicite, au plus tard un mois après l'expiration du délai de réponse du locataire [1963, al. 2].

L'AUDIENCE DEVANT LE TRIBUNAL

Lors de l'audience au tribunal, le propriétaire devra démontrer « qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins » [1963, al. 2]. Le projet du locateur doit également avoir un caractère de permanence⁷⁰, même si l'occupation des lieux peut être intermittente ou discontinuée⁷¹.

Ces critères sont bien jolis en principe, mais peuvent s'avérer difficiles à appliquer dans la réalité. Il est parfois plutôt ardu de prouver la mauvaise foi du propriétaire même si malheureusement, dans plusieurs cas, les propriétaires se servent de la reprise comme d'un moyen privilégié pour expulser des locataires justement pour « atteindre d'autres fins ». Chaque cas est un cas d'espèce, mais on peut par exemple apporter comme preuve le lieu d'habitation actuel d'un propriétaire (un propriétaire d'un palace qui reprend un 3 ½ décrépit pour y habiter, c'est peu crédible !), les reprises antérieures qu'il a effectuées, l'existence d'autres logements libres, l'identité des bénéficiaires (par exemple, une reprise pour la fille du propriétaire, qui a 9 ans), etc.

De plus, le locataire n'a droit à aucune indemnité automatique lorsqu'il est expulsé de son logement dans le cadre d'une reprise. Le Code civil mentionne qu'il peut avoir droit au paiement d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement [1967], sans plus. On doit demander le paiement de ces frais lors de l'audience portant sur la reprise, car le tribunal ne les attribuera pas d'office. Ces frais incluent non seulement les frais du déménageur comme tel, mais aussi les frais de rebranchement aux services publics et les frais de changement d'adresse de Postes Canada par exemple. En principe, le locataire n'a droit à rien d'autre. Toutefois, certains régisseurs étirent un peu le sens des termes de la loi et accordent des indemnités substantielles qui vont au-delà des frais réellement déboursés et qui s'apparentent plus à une indemnité pure et simple. Cette pratique n'est toutefois pas généralisée et le tout dépend du régisseur sur lequel on tombe.

Enfin, en plus de statuer sur l'indemnité, le tribunal peut imposer toutes les conditions qu'il estime justes et raisonnables [1967]. Il peut aussi retarder la date de la reprise si le locataire en fait la demande et qu'il est en mesure de justifier sa requête [1961, al. 3].

LES RECOURS DU LOCATAIRE APRÈS UNE REPRISE

Si la reprise est accordée, le propriétaire doit bien sûr faire ce qu'il avait promis. S'il désire relouer le logement en contravention de l'avis de reprise, il doit en demander l'autorisation au tribunal [1970, al. 1], lequel fixera également le loyer s'il autorise la relocation [1970, al. 2]. Les critères appliqués par le tribunal sont alors peu restrictifs. La jurisprudence a par contre établi qu'à l'étape de cette autorisation, le logement doit être offert en priorité à l'ancien locataire⁷². En pratique, cette autorisation est rarement demandée.

Dans le cas malheureusement trop fréquent où le propriétaire ne fait pas ce qu'il s'était engagé à faire et ne procède pas réellement à la reprise, le locataire a droit à une compensation par la voie de dommages-intérêts moraux, s'il est en mesure d'établir la mauvaise foi du propriétaire, ce qui n'est pas toujours évident à faire [1968, al. 1]. De plus, il s'agit d'un des rares cas où un recours en dommages-intérêts punitifs est également ouvert [1968, al. 2]. Le locataire a trois ans suite à la connaissance de la faute du propriétaire pour déposer son recours [2925].

⁷⁰ La reprise temporaire n'est pas permise - *Joncas c. Lemelin*, [2001] J.L. 136 (R.L.).

⁷¹ Le locateur peut vivre à Québec mais utiliser le logement comme pied-à-terre pour son travail, deux ou trois jours par semaine - *Fortin c. Delagrave*, [2006] J.L. 103 (R.L.).

⁷² *Normandeau c. Danko*, J.L. 91-13 (R.L.).

4.1.2. L'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation

Le Code civil permet au propriétaire d'un immeuble d'évincer un locataire pour « subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation » [1959]. Bien que les articles qui touchent l'éviction soient entremêlés avec ceux de la reprise de logement, la procédure est très différente et il faut faire très attention pour ne pas se faire piéger.

D'abord, le délai d'envoi de l'avis par le propriétaire est le même, soit au moins six mois avant la fin du bail [1960, al. 1]. L'avis doit indiquer le motif de l'éviction et la date où le locataire doit partir, soit la dernière journée de son bail [1961, al. 2]. Contrairement à une reprise, lorsque le locataire désire refuser, il doit être proactif et doit déposer une demande d'opposition à l'éviction devant le tribunal et ce, dans le mois où il a reçu l'avis [1966, al. 1]. Si le locataire ne réagit pas, il est réputé consentir à l'éviction [1966, al. 1].

Lorsqu'il y a opposition et que la cause se transporte au tribunal, le fardeau de preuve repose sur les épaules du propriétaire, qui doit prouver deux choses, soit qu'il entend réellement mener le projet à bien et que son projet est légal en vertu des règlements applicables [1966, al. 2]. Le propriétaire devra donc fournir des plans de son projet, une estimation des coûts, voire un contrat avec un entrepreneur. Des permis municipaux seront également exigés pour démontrer la légalité de l'ensemble⁷³.

Contrairement à la reprise, dans le cas où l'éviction est accordée, le locataire a droit à une indemnité automatique, soit trois mois de loyer ainsi que le remboursement de ses frais de déménagement [1965, al. 1], le tout payable à la fin du bail pour le loyer et sur présentation des factures pour les frais de déménagement [1965, al. 2]. Le locataire peut aussi avoir droit à des dommages-intérêts s'il est capable de démontrer que les dommages qu'il subit sont plus élevés que trois mois de loyer [1965, al. 1]. Afin d'éviter les pièges, le tableau 4 permet de comparer les deux situations.

Tableau 4 - Comparaison entre reprise et éviction

	Reprise de logement	Éviction pour subdivision, agrandissement ou réaffectation
Délai minimal d'envoi de l'avis	6 mois avant la fin du bail	6 mois avant la fin du bail
Délai de réponse du locataire	1 mois	1 mois
Action du locataire qui désire s'opposer	Envoyer un avis de refus au propriétaire ou ne rien faire	Déposer une demande au tribunal
Conséquence si le locataire ne fait rien	Il est réputé <u>refuser</u> la reprise	Il est réputé <u>accepter</u> l'éviction
Indemnité statutaire	Aucune	Trois mois de loyer et frais de déménagement
Indemnité possible	Indemnité équivalente aux frais de déménagement	Dommages-intérêts

En terminant, notons que si le propriétaire a agi de mauvaise foi et qu'il ne réalise pas le projet, le locataire a les mêmes recours que dans le cas d'une reprise [1968]. De même, le propriétaire a encore ici l'obligation de demander l'autorisation du tribunal pour faire quoi que ce soit d'autre que ce qui était prévu dans le processus d'éviction [1970, al. 1].

⁷³ *Grondin c. Fattal*, 2012 QCRDL 2785.

4.1.3 Le bail du concierge

Lorsque le propriétaire engage un concierge et lui demande d'habiter dans l'immeuble, il lui offre généralement un logement dans ledit immeuble. Dans le cas où ce logement est un accessoire du contrat de travail, le concierge n'a en principe pas droit au maintien dans les lieux. À moins que le contrat de travail ne prévoie autre chose, le propriétaire peut évincer le concierge qui n'est plus à son emploi, en lui donnant un avis d'un mois [1976, al. 1].

4.2. La fin du bail demandée par le locataire

4.2.1. L'avis de non-reconduction

De façon générale, le locataire qui ne désire pas renouveler son bail attend l'avis d'augmentation du loyer et répond qu'il quittera à la fin du bail. Dans les cas plus rares où le propriétaire n'envoie pas d'avis d'augmentation de loyer, le locataire peut résilier son bail en envoyant un avis au propriétaire, dans les mêmes délais que celui-ci doit envoyer son avis d'augmentation [1946]. Donc, dans le cas standard du bail d'un an, le locataire doit envoyer l'avis de non-reconduction au moins trois mois mais pas plus de six mois avant la reconduction prévue du bail (voir tableau 2).

4.2.2. L'abandon du logement

LE LOGEMENT IMPROPRE À L'HABITATION

L'abandon de logement n'est pas à proprement parler un mode de résiliation de bail. C'est un moyen que le locataire peut utiliser pour quitter un logement qui devient impropre à l'habitation. Il y a donc une étape préalable : il faut donc établir que le logement est légalement devenu impropre à l'habitation au sens légal du terme. Pour être considéré impropre, le logement doit correspondre à la définition suivante :

« Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public [...] » [1913, al. 2].

Cette définition n'est rencontrée que dans les cas les plus graves : incendie, inondation, présence très importante de moisissures, absence de chauffage en hiver⁷⁴, infestation grave et prolongée de vermine⁷⁵. Il s'agit d'une question de faits et chaque cas est un cas d'espèce. La situation doit être évaluée de façon objective⁷⁶ et le danger doit être immédiat. Le problème doit toucher l'état physique du logement et non, par exemple, résulter d'un problème grave de relations entre locataires.

Dans les cas qui sont moins évidents, le locataire devrait idéalement obtenir un rapport d'inspection des autorités municipales ou de la Régie du bâtiment qui soulève des problèmes graves relatifs au logement ou à l'immeuble dans lequel il se situe. D'ailleurs, les autorités municipales ont le droit de déclarer un logement impropre à l'habitation [1913, al. 2]. Le tribunal a également ce pouvoir et il peut l'exercer d'office même dans un cas où le litige ne porte pas sur l'état du logement [1917]. Ces deux cas sont toutefois relativement rares et donc, généralement, c'est le locataire qui doit établir lui-même l'état impropre de son logement. Une telle preuve est néanmoins difficile à faire, et il est suggéré que le locataire continue de payer le loyer en attendant une décision de la Régie.

LA PROCÉDURE D'ABANDON

Une fois qu'on a établi que le logement est impropre à l'habitation, le recours en abandon de logement est ouvert. Comment faut-il procéder ? Le locataire qui désire abandonner son logement

⁷⁴ Bonin c. Commission de la capitale nationale, 2012 QCRDL 42498.

⁷⁵ Dufresne c. Lachance, 2012 QCRDL 12031.

⁷⁶ P. GAGNON, I. JODOIN, *op. cit.*, note 1, p. 102.

doit en aviser le propriétaire par écrit juste avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent [1915, al. 1]. L'envoi de cet avis dégage le locataire de payer son loyer, à moins que l'état du logement ne résulte de sa propre faute [1915, al. 2]. Si le locataire quitte sans avoir donné d'avis dans les délais, on considérera plutôt la situation comme un déguerpissement (voir section 4.2.3.) [1975].

Toutefois, il faut bien comprendre que le bail est « suspendu » et non résilié. En effet, dès que le logement redevient propre à l'habitation, le propriétaire doit en aviser le locataire, à condition que celui-ci ait fourni ses nouvelles coordonnées [1916, al. 1]. Lorsqu'il reçoit l'avis du propriétaire, le locataire a dix jours pour répondre et dire s'il veut réintégrer le logement ou non [1916, al. 1].

C'est seulement dans les cas où le locataire n'a pas laissé ses nouvelles coordonnées ou refuse de réintégrer le logement que le bail sera résilié [1916, al. 2]. La résiliation intervient donc à la fin du processus, après une suspension plus ou moins longue.

4.2.3. Le déguerpissement

Dans le cas où le locataire quitte carrément son logement en emportant ses meubles, sans avis de quelque nature que ce soit au propriétaire, le bail est résilié de plein droit dès le moment du départ [1975]. C'est ce qu'on appelle le déguerpissement. Toutefois, il ne faut pas penser que ce départ est sans conséquence. Même si la résiliation du bail emporte l'arrêt du paiement du loyer, le locataire s'expose tout de même à une action en dommages-intérêts de la part du propriétaire, notamment pour la perte de revenus qui résulterait de son départ précipité. C'est donc une action risquée qui est fortement déconseillée.

4.2.4. La résiliation suite à l'attribution de certains types de logements

Le Code civil permet à un locataire, dans certaines situations bien précises, de quitter son logement sur présentation d'un simple avis. Les situations visées sont les suivantes [1974, al. 1] :

- Pour toute personne :
 - Attribution d'un logement à loyer modique ;
 - Incapacité d'occuper le logement à cause d'un handicap ;
- Pour une personne âgée :
 - Admission permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) ;
 - Admission permanente dans une ressource intermédiaire⁷⁷ ;
 - Admission permanente dans une résidence privée pour personnes âgées qui offre les soins infirmiers ou les services requis par son état de santé ;
 - Admission permanente dans tout autre lieu qui offre les soins infirmiers ou les services de santé requis par son état de santé.

C'est une disposition très pratique qui permet à un locataire généralement vulnérable de quitter un logement moins adapté à ses besoins que celui qui lui est offert. De plus, la procédure est très simple. Il suffit d'envoyer un avis au propriétaire demandant la résiliation du bail, lequel sera accompagné d'une attestation de l'autorité concernée attestant de la véracité du motif invoqué [1974, al. 2]. Le bail sera automatiquement résilié dans un délai de deux mois après la réception dudit avis [1974, al. 2]. Il pourra même être résilié avant si les parties en conviennent ou si le logement est reloué à l'intérieur de ce délai.

⁷⁷ En vertu de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, RLRQ, c. S-4.2, une ressource intermédiaire est une entreprise avec ou sans but lucratif qui possède un lien contractuel avec un établissement public de la santé, pour offrir un milieu de vie et des services à des personnes qui ne sont pas en mesure de vivre seules.

4.2.5. La résiliation pour violence conjugale ou agression sexuelle

Depuis le 1^{er} avril 2006, le Code civil permet à une personne de résilier son bail si sa sécurité ou celle d'un enfant est menacée pour l'un des motifs suivants [1974.1, al. 1] :

- Violence conjugale ;
- Violence d'un ancien conjoint ;
- Agression à caractère sexuel, commise par un membre de la famille ou par un tiers ;

Dans cette situation particulière, il ne suffit pas d'envoyer un simple avis au propriétaire. Le locataire doit d'abord produire une déclaration sous serment relatant les faits qui fondent sa requête. Cette déclaration doit être accompagnée soit d'un rapport de police, soit d'une déclaration d'un intervenant⁷⁸ en lien avec le dossier. Le tout doit être enfin accompagné d'une copie du bail. Les trois documents doivent être expédiés au bureau du Directeur des poursuites criminelles et pénales (DPCP) pour le district judiciaire où est situé le logement.

Un procureur aux poursuites criminelles et pénales va ensuite étudier le dossier. S'il juge que la preuve est suffisante, il va émettre une attestation indiquant que la résiliation du bail, pour le locataire, « est une mesure de nature à assurer la sécurité de ce dernier ou celle d'un enfant qui habite avec lui. » [1974.1, al. 3].

Une fois cette attestation reçue, le locataire doit l'expédier accompagnée d'un avis de résiliation de bail à son propriétaire. La résiliation prendra effet deux mois après la réception de l'avis [1974.1, al. 2]. Comme dans le mode de résiliation précédent, elle prendra effet avant si le logement est reloué ou si les parties conviennent de devancer la date de résiliation [1974.1, al. 2].

Pour de plus amples informations sur ce processus particulier, vous pouvez consulter le site Internet⁷⁹ du ministère de la Justice qui contient toutes les informations nécessaires.

4.2.6. Le décès du locataire

Lorsque le locataire décède et que personne ne demande le transfert du droit au maintien dans les lieux (voir section 3.1.2), le bail n'est pas résilié de plein droit [1884]. Le liquidateur de la succession, ou à défaut un des héritiers, doit envoyer un avis au propriétaire dans les six mois du décès [1939, al. 1]. La résiliation prendra alors effet deux mois après l'envoi de l'avis, ou plus tôt si les parties en conviennent ou si le logement est reloué avant l'expiration du délai [1939, al. 1].

4.2.7. Le cas particulier des services qui se rattachent à la personne du locataire

Depuis le 30 novembre 2011, le Code civil comporte la notion de « services qui se rattachent à la personne même du locataire » [1892.1]. Ces services sont généralement offerts dans les résidences pour personnes âgées ou pour personnes handicapées. Ils incluent notamment les services d'entretien ménager, de distribution de médicaments, d'alimentation, d'hygiène, etc., qui sont souvent offerts dans ces centres. Chacun de ces services doit être évalué⁸⁰ et on doit lui attribuer une valeur mensuelle [1895.1]. Le coût des services s'ajoute au loyer de base du bail.

Dans certains cas de résiliation mentionnés précédemment, lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locataire ou ses représentants ne sont tenus de payer que le montant du loyer à titre d'indemnité. Pour les services, ils n'auront qu'à payer ceux

⁷⁸ L'intervenant doit être un intervenant d'un Centre d'aide aux victimes d'acte criminel (CAVAC), d'une maison d'hébergement ou d'un établissement de santé, un médecin ou un autre professionnel de la santé.

⁷⁹ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *La résiliation d'un bail résidentiel en raison de violence conjugale ou d'agression sexuelle*, [http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/generale/bail.htm]

⁸⁰ On doit utiliser l'annexe 6 au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*, précité, note 12.

qui ont été effectivement rendus. Les trois cas d'application sont la résiliation pour l'attribution d'un autre logement spécifique [1974, al. 3], la résiliation pour violence conjugale [1974.1, al. 4] et la résiliation suite au décès [1939, al. 2].

4.3. La résiliation en cours de bail

4.3.1. La convention de résiliation

La croyance populaire veut que l'on puisse résilier un bail en tout temps à condition de verser une pénalité de trois mois au propriétaire. Bien qu'il s'agisse là d'un usage relativement répandu, ce mode de résiliation de bail n'est pas prévu dans la loi, sauf deux exceptions :

- Le locataire d'un logement à loyer modique peut résilier son bail en donnant au propriétaire un avis de trois mois [1995, al. 2] ;
- Le locataire d'un logement situé dans un établissement d'enseignement peut résilier son bail en donnant au propriétaire un avis d'un mois [1982].

Lorsqu'il veut quitter en cours de bail et qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations mentionnées au chapitre 4.2, ou dans un des cas d'exception, l'une des solutions qui s'offre au locataire est de tout simplement prendre une entente avec le propriétaire pour résilier le bail.

Il revient aux parties de négocier pour déterminer les conditions applicables et chaque cas est un cas d'espèce. Toutefois, une condition primordiale devrait toujours être observée : la résiliation du bail devrait être constatée par écrit, afin d'éviter tout conflit inutile. D'ailleurs, il est avisé d'assortir l'entente de résiliation de bail d'un contrat de transaction, afin d'éviter à l'avance toute réclamation sur ce qui s'est passé pendant la durée de bail.

4.3.2. La cession de bail

La cession de bail est généralement la méthode la plus efficace pour se libérer d'un bail en cours de terme. Elle permet à un locataire (le cédant) de transférer son bail à une autre personne (le cessionnaire). Le bail demeure le même : on ne fait que l'attribuer à une autre personne. Le cédant est alors déchargé de toutes ses obligations [1873].

Tout locataire peut céder son bail [1870], à l'exception des locataires de logements à loyer modique [1995, al. 1] ou de logements situés dans un établissement d'enseignement [1981]. Le locataire cédant doit toutefois en aviser le propriétaire et lui donner le nom et l'adresse du cessionnaire [1870]. Le Code civil ne prévoit aucun délai d'avis, mais il est fortement conseillé d'agir très rapidement. Le propriétaire ne peut refuser la cession de bail, à moins d'un motif sérieux [1871, al. 1]. Les motifs sérieux les plus invoqués (et acceptés) sont tous du même ordre, soit l'insolvabilité du cessionnaire, son mauvais dossier de crédit⁸¹ ou un historique de non-paiement de loyer. S'il décide de refuser, le propriétaire doit en aviser le cédant dans les 15 jours suivant la réception de l'avis de cession et sa réponse doit mentionner les motifs qui fondent son refus [1871, al. 2]. S'il ne répond pas, il est réputé avoir consenti à la cession [1871, al. 2]. Si le refus du propriétaire apparaît injustifié, le locataire peut toujours s'adresser au tribunal pour faire autoriser la cession du bail.

Une fois la cession de bail effectuée, le cessionnaire du bail bénéficie du droit au maintien dans les lieux et pourra demeurer dans le logement aussi longtemps qu'il le désirera.

⁸¹ Le propriétaire peut réclamer les dépenses raisonnables qu'il a engagées dans le processus de cession de bail, notamment les frais pour une enquête de crédit [1872].

4.3.3. La sous-location

Sous ses apparences banales, la sous-location est probablement le concept le plus complexe et le plus flou en droit du logement.

La sous-location est une façon pour un locataire, non pas de se sortir d'un bail en cours de terme, mais au moins de se décharger du fardeau financier qu'il représente. Elle permet à un locataire (le sous-locataire) de relouer à son tour le logement qu'il occupe à une autre personne (le sous-locataire). Tout locataire a droit de sous-louer son logement [1870], à l'exception des locataires de logements à loyer modique [1995, al. 1] ou de logements situés dans un établissement d'enseignement [1981]. Cette opération ne décharge toutefois pas le locataire devenu sous-locataire de ses obligations.

Le contrat de sous-location est un contrat distinct du bail original. Il s'agit d'un deuxième bail dans lequel le sous-locataire devient le locateur. Il peut donc être lui-même qualifié de bail de logement, si les critères de l'article [1892] sont remplis (voir section 0.1.2). La Régie du logement a donc compétence sur un contrat de sous-location s'il est qualifié de bail de logement, sauf exception⁸².

La sous-location peut être totale ou partielle [1870]. Alors que la sous-location totale ne cause généralement pas de problème d'interprétation, la situation est toute autre dans le cas de la sous-location partielle. En principe, il y a sous-location partielle lorsque, par exemple, un locataire sous-loue l'une des chambres de son logement. Toutefois, il peut être difficile de distinguer cette situation de celle de plusieurs occupants qui partagent les coûts d'un logement sans être tous des locataires inscrits sur le bail. On aurait alors affaire à un contrat innommé, qu'on pourrait appeler une entente de partage de dépenses.

Comment faire pour déterminer la nature du contrat ? Il faut s'attarder à l'intention des parties. Si les parties ont l'intention de cohabiter, de partager le logement et les dépenses, dans une perspective plus « collective », on penchera plutôt du côté d'un contrat innommé. La sous-location partielle requiert plutôt l'idée de rentabiliser une partie du logement au bénéfice d'une personne déterminée. Malgré tout, certaines situations sont très difficiles à qualifier⁸³.

La sous-location a pratiquement toujours un caractère temporaire. En effet, le sous-locataire ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux [1940, al. 1]. La sous-location prend fin au dernier jour du terme du bail [1940, al. 2]. Toutefois, pour qu'il soit obligé de quitter les lieux, le sous-locataire doit avoir reçu du sous-locateur, ou à défaut, du propriétaire, un préavis de dix jours l'avisant de la fin du bail [1940, al. 2].

Les modalités (avis, délais, motifs de refus) sont exactement les mêmes que pour la cession de bail. Toutefois, la nature de la relation contractuelle entre les parties impliquées diffère grandement.

En principe, même dans une situation de sous-location, le propriétaire n'a qu'un cocontractant, le locataire principal devenu sous-locateur. Il n'a pas de relation contractuelle avec le sous-locataire. En conséquence, si le propriétaire dépose une poursuite pour une faute commise par le sous-locataire, c'est contre le locataire que cette poursuite sera orientée et c'est ce dernier qui devra payer [1874, al. 1]. Le sous-locataire ne sera alors tenu qu'au paiement de son loyer. Si le sous-locataire ne respecte pas le bail et que cela cause un préjudice sérieux au propriétaire, celui-ci peut aussi demander la résiliation de la sous-location, mais pas la résiliation du bail principal [1875].

À l'inverse, si c'est le propriétaire qui ne respecte pas ses obligations, le sous-locataire peut exercer les recours de son sous-locateur en ses lieu et place [1876]. Toutefois, ce droit ne s'applique qu'à

⁸² Le recours du propriétaire pour faire résilier la sous-location en vertu de l'article [1875], est de la compétence de la Cour supérieure – *Propiq Inc. c. Régie du logement*, [1982] C.S. 111

⁸³ Pour illustrer les difficultés de qualification, voir *Berche c. Gélinas*, [2004] J.L. 223 (R.L.)

des recours en exécution en nature. S'il s'agit d'un recours en dommages-intérêts, il doit s'adresser au sous-locateur, qui lui-même doit se retourner contre le propriétaire.

Enfin, le sous-locateur ne peut sous-louer plus cher que le loyer inscrit au bail. S'il le fait, le sous-locataire peut faire contrôler son loyer par la Régie du logement 1950.

5.

Les conflits

5.1. La Régie du logement

5.1.1. Un tribunal administratif d'un genre particulier

La Régie du logement est une instance judiciaire établie par la *Loi sur la Régie du logement*⁸⁴. C'est un tribunal administratif et non un tribunal judiciaire comme la Cour du Québec ou la Cour supérieure. De plus, contrairement aux autres tribunaux administratifs, elle ne s'occupe pas de conflits entre les citoyens et l'État. Elle gère plutôt les conflits entre deux particuliers. En ce sens, la Régie du logement est unique en son genre dans le système québécois. Elle fonctionne selon ses propres règles et agit selon une logique qui lui est propre. Pour éviter de faire des erreurs, le praticien doit donc évacuer de son esprit les règles de procédure qui prévalent devant les tribunaux judiciaires.

De plus, la Régie se distingue des autres tribunaux en ce sens qu'elle est chargée par le gouvernement de « renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement » [5, al. 2, par. 1, L.R.]. L'an dernier, la Régie a reçu plus de deux millions quatre cent cinquante-cinq mille demandes d'information, soit par téléphone, par Internet ou en personne⁸⁵.

5.1.2. La compétence de la Régie

De façon générale, la Régie du logement a compétence exclusive pour entendre tout litige relatif au bail d'un logement, lorsque la valeur du litige est de moins de 70 000 \$ [28, al. 1, par. 1 L.R.]. En fait, dans les articles du Code civil touchant au droit du logement, le terme « tribunal » réfère toujours à la Régie du logement [28, al. 1, par. 2 L.R.], sauf l'exception prévue ci-haut.

D'ailleurs, dans le cas où la valeur du litige excéderait 70 000,00 \$, il faudrait s'adresser à la Cour supérieure, qui serait compétente, en vertu de sa compétence générale comme tribunal de droit commun [33, C.p.c.]. Toutefois, des litiges de cette valeur sont extrêmement rares en droit du logement.

5.2. La procédure devant la Régie

5.2.1. La mise en demeure

La mise en demeure est l'étape fortement recommandée avant le dépôt de toute demande à la Régie. Elle sert à « officialiser » le manquement du propriétaire à ses obligations⁸⁶. Il existe plusieurs façons de mettre une personne en demeure, mais la méthode privilégiée en droit du logement est sans conteste l'avis officiel envoyé au propriétaire - le Code civil parle de « demande extrajudiciaire » [1594, al. 2]. Cet avis doit obligatoirement être écrit pour être valide [1595, al. 1]. Dans les faits, on enverra une lettre formelle au propriétaire en lui expliquant la situation problématique et en lui demandant d'y remédier. On doit accorder à la partie adverse un délai raisonnable pour se conformer [1595, al. 2]. De façon générale, le délai imparti sera de 10 jours de calendrier, ou 48 heures pour les cas urgents, à partir de la réception de la lettre.

Qu'arrive-t-il si on n'envoie pas de mise en demeure et qu'on procède directement au tribunal ? En fait, la conséquence est surtout pécuniaire. En effet, si le locataire dépose directement la demande à la Régie, sans mise en demeure au préalable, et que le propriétaire se conforme à ce qui lui est

⁸⁴ RLRQ, c. R-8.1.

⁸⁵ RÉGIE DU LOGEMENT, *Rapport annuel de gestion 2012-2013*, p. 16.

⁸⁶ Didier LLUELLES, Benoît MOORE, *Droit des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 2006, n° 2794.

demandé dans un délai raisonnable, les frais de la demande seront automatiquement à la charge du locataire [1596].

S'il y a plusieurs propriétaires, à qui doit-on envoyer la mise en demeure ? De façon générale, on peut dire qu'un bail est conclu dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise [1525, al. 3]. Cela a pour conséquence de rendre les copropriétaires solidaires [1525, al. 2] et la loi nous permet alors de n'envoyer la mise en demeure qu'à l'un deux [1599, al. 1]. Toutefois, lorsque la notion d'exploitation d'entreprise n'est pas évidente, particulièrement dans les cas de propriétaires occupants d'un duplex ou d'un triplex, il est préférable d'envoyer une copie de la mise en demeure à chaque propriétaire pour éviter tout problème à cet égard.

La rédaction de mises en demeure est un art qui s'apprend avec la pratique. Chacune est différente et doit s'adapter à la situation particulière de chaque usager. Néanmoins, il existe des principes de base à respecter, comme le démontrent les cinq règles qui suivent. Un modèle de mise en demeure vous est également fourni à la figure 2.

LA RÉDACTION D'UNE MISE EN DEMEURE EN CINQ POINTS

- 1 **Mentions préliminaires** - La mention « sous toutes réserves » (*anglais* : "without prejudice") est plutôt une clause de style, mais elle signifie que le locataire réserve tous ses recours. Cela veut dire, par exemple, que le locataire pourrait demander en surplus des dommages-intérêts comme compensation, même si ce n'est pas écrit dans la lettre. Juste en dessous, on indique le mode de transmission de la mise en demeure. Plusieurs modes sont possibles, mais les plus fréquents sont par courrier recommandé, par huissier ou en mains propres. Dans ce dernier cas, le destinataire doit signer pour attester qu'il a bien reçu la lettre.
- 2 **Établissement de la relation contractuelle** - Le premier paragraphe sert à indiquer la nature du contrat qui lie les parties. On indiquera donc clairement qu'il s'agit d'un bail d'un logement et on spécifiera l'adresse de celui-ci, la durée du bail, les dates de début et de fin du terme ainsi que le montant du loyer.
- 3 **Description de la situation** - Le corps du texte sert à décrire les faits qui fondent la demande du locataire. Deux principes sont de mise : précision et concision. Il faut en effet éviter de rédiger une longue litanie de détails inutiles. On doit s'en tenir aux faits importants qui causent réellement préjudice au locataire. Les mises en demeure de plus de deux pages devraient être l'exception et n'être utilisées que dans les cas où il faut établir une séquence de plusieurs faits, notamment dans les dossiers de harcèlement.
- 4 **Mise en demeure** - Le dernier paragraphe est très important. Dans un premier temps, on va établir en quoi les faits mentionnés précédemment font que le propriétaire ne respecte pas ses obligations. Il est important de mentionner clairement quelle obligation n'est pas remplie et à cet effet, il est recommandé de s'appuyer sur un ou des articles de loi pertinents. Dans un second temps, on donne un ultimatum au propriétaire; son délai pour agir doit clairement être identifié. Enfin, on ajoute une phrase pour « menacer » le propriétaire de poursuites judiciaires s'il ne se conforme pas dans les délais.
- 5 **Clôture de la lettre** - On clôt généralement une mise en demeure par la formule « Veuillez agir en conséquence », le tout rédigé en lettre majuscules (*anglais* : "Please govern yourself accordingly"). Il s'agit encore une fois d'une clause de style qui sert à appuyer sur le caractère sérieux et officiel de la lettre.

Montréal, le 15 août 2014.

1

**SOUS TOUTES RÉSERVES
Par courrier recommandé**

Madame Gabrielle Roy
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 2360
Montréal (Québec) H1T 3X1

Objet : Problème de punaises dans mon logement

Monsieur,

2

Nous sommes liés par un bail d'un logement situé au 4017, rue Notre-Dame Ouest, appartement 1, à Montréal. Ce bail, d'une durée de 12 mois, est en vigueur du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015, au loyer mensuel de 450,00 \$.

3

Depuis lundi dernier, le 11 août 2014, mon logement est infesté de punaises. J'en ai découvertes dans mon lit ainsi que dans celui du plus jeune de mes enfants. D'autres voisins subissent également cette situation. Je vous ai contacté par téléphone à trois reprises, mais vous n'êtes pas intervenu.

4

Cette situation porte atteinte à mon droit à la jouissance paisible des lieux, lequel m'est reconnu par l'article 1854 du *Code civil du Québec*. En conséquence, vous êtes formellement en demeure de procéder à une extermination complète de l'immeuble et ce, dans les 48 heures suivant la réception de cette lettre. À défaut pour vous de vous conformer aux présentes, je me réserve le droit d'entreprendre contre vous tout recours que je jugerai approprié dans les circonstances

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

5

Louis Cyr
Louis Cyr

Figure 3 - Modèle de mise en demeure

5.2.2. La demande

Une fois le délai de la mise en demeure écoulé, il est temps de prendre la décision de porter le dossier à la Régie du logement ou non. Pour ouvrir un dossier, il faut rédiger une demande. Il faut à ce point noter que la Régie utilise toujours le terme « demande », contrairement à « requête » pour les tribunaux judiciaires.

Peu de règles de forme encadrent la présentation de la demande. Les deux seules exigences sont qu'elle soit écrite et signée par le demandeur⁸⁷ [3, al. 1 R.p.]. Un formulaire de demande dynamique est toutefois proposé sur le site Internet de la Régie⁸⁸ et c'est généralement celui qu'on utilisera (un modèle complété vous est fourni à la figure 3). Il contient les quatre sections essentielles de la demande, soit [3, al. 2 R.p.] :

- Les noms et adresses des parties ;
- L'adresse du logement ;
- Un exposé sommaire des motifs qui appuient la demande ;
- Les conclusions recherchées.

Contrairement aux tribunaux judiciaires, la Régie du logement ne fonctionne pas selon les districts judiciaires. Elle compte plutôt vingt-neuf bureaux à la grandeur du Québec. Il est possible de déposer la demande en personne à n'importe quel bureau local de la Régie ou de l'envoyer par la poste au bureau de Montréal, accompagné du paiement des frais (voir section 5.2.3.).

Une fois déposée, la demande doit être signifiée⁸⁹ à la partie adverse dans un « délai raisonnable » après son dépôt à la Régie, soit par huissier, soit par courrier recommandé [7, al. 1, R.p.]. Il est aussi possible d'utiliser tout autre moyen qui permet de prouver la réception par la partie adverse [7, al. 1 Rp.]. Dans le cas où on choisit le courrier recommandé, la signification ne sera accomplie que si la partie défenderesse se déplace pour aller chercher le courrier. Si elle ne le fait pas, il faut procéder par un moyen alternatif, à moins d'être capable d'établir la mauvaise foi du défendeur⁹⁰.

Enfin, il faut noter que le concept de « demande reconventionnelle » n'existe pas à la Régie du logement. Une partie qui veut déposer une contre-poursuite doit déposer son recours de façon séparée, mais indiquer dans les conclusions recherchées qu'elle désire joindre son recours à celui de l'autre partie. La Régie peut autoriser la réunion des dossiers si les parties sont les mêmes et si les questions sont en substance les mêmes [57, al. 1 LR.].

5.2.3. Le paiement des frais

Pour déposer une demande à la Régie du logement, il faut payer des frais qui sont généralement de 71 \$⁹¹. Toutefois, les personnes qui sont prestataires de l'aide sociale n'ont aucun frais à payer⁹².

⁸⁷ Bien que ce ne soit pas écrit dans le règlement, la Régie exige que la demande soit signée par tous les demandeurs.

⁸⁸ RÉGIE DU LOGEMENT, *Demande*, [http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/01_0309.pdf]

⁸⁹ Pour la Régie du logement, le terme « signifier » n'a pas le même sens que pour la procédure civile générale. En effet, la signification inclut ici l'huissier et le courrier recommandé, alors qu'on utilise généralement le terme « notifier » dans le second cas.

⁹⁰ *159410 Canada Inc. c. Germain*, [2004] J.L. 42 (R.L.).

⁹¹ Les montants sont fixés dans le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1, r. 6, art.1. Ils sont indexés le 1^{er} novembre de chaque année.

⁹² *Id.*, art. 4.

Numéro de dossier _____ Numéro de demande _____ Code de recours _____

ADRESSE DU LOGEMENT CONCERNÉ Écrire en lettres moulées en appuyant fortement

No	Rue	App.	Municipalité	Code postal					
4017	rue Notre-Dame Ouest	1	Montréal	H4C 1R3					
Début de la période actuelle du bail		Fin du bail		Loyer mensuel					
Année	Mois	Jour	Année	Mois	Jour				
2014	07	01	2015	06	30	<input type="checkbox"/> Durée indéterminée			
						450	,	00	\$

IDENTIFICATION DES PARTIES

Partie demanderesse 1 Locateur Locataire Autre (précisez): _____

Nom: Cyr Prénom: Louis

No: 4017 Rue: rue Notre-Dame Ouest App.: 1 Municipalité: Montréal Code postal: H4C 1R3

Téléphone (domicile): 514 935 4649 Téléphone (travail): _____ Télécopieur: 514 935 4067 Adresse de courriel: louis@hommefort.org

Partie demanderesse 2 Locateur Locataire Autre (précisez): _____

Nom: _____ Prénom: _____

No: _____ Rue: _____ App.: _____ Municipalité: _____ Code postal: _____

Téléphone (domicile): _____ Téléphone (travail): _____ Télécopieur: _____ Adresse de courriel: _____

Partie défenderesse 1 Locateur Locataire Autre (précisez): _____

Nom: Roy Prénom: Gabrielle

No: 5199 Rue: rue Sherbrooke Est App.: 2360 Municipalité: Montréal Code postal: H1T 3X1

Téléphone (domicile): 514 873 2245 Téléphone (travail): _____ Télécopieur: 514 864 8077 Adresse de courriel: gabrielle@bonheuroccasion.info

Partie défenderesse 2 Locateur Locataire Autre (précisez): _____

Nom: _____ Prénom: _____

No: _____ Rue: _____ App.: _____ Municipalité: _____ Code postal: _____

Téléphone (domicile): _____ Téléphone (travail): _____ Télécopieur: _____ Adresse de courriel: _____

OBJET DE LA DEMANDE (conclusion recherchée)

ORDONNER à la locatrice de procéder à l'extermination des punaises ;
 CONDAMNER la locatrice au paiement de 1 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts moraux, avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec ;
 DIMINUER le loyer de 20 % à compter du 16 août 2014 ;
 CONDAMNER la locatrice au paiement des frais.

MOTIFS DE LA DEMANDE

Depuis le 30 juillet 2014, le logement du locataire est infesté de punaises. Il en a découvertes dans son lit ainsi que dans celui de son plus jeune enfant. La locatrice a été avisée verbalement le jour même de la découverte et trois autres avis verbaux lui ont été donnés par la suite. Elle a été mise en demeure le 16 août 2014. La présence de punaises cause une atteinte à la jouissance paisible des lieux. De plus, par sa négligence, la locatrice commet une faute qui cause préjudice au locataire.

Date de production _____

Demande faite le:

Année Mois Jour
 2014 08 22

Date: _____ Signature: _____
 Lettres moulées

Avocat

Année Mois Jour

Date: _____ Signature: _____
 Lettres moulées

Code de préposé: _____

Annexe pour renseignements supplémentaires

Figure 4 - Modèle de demande à la Régie du logement sur le formulaire officiel

5.2.4. Les délais

Une fois la demande déposée, il faut attendre pour obtenir une première audience. Le délai varie beaucoup selon les dossiers. Le tableau 5 présente les délais moyens d'attente au Québec pour une première audience⁹³.

Tableau 5 - Délais à la Régie du logement et répartition du nombre de dossiers

	Délai moyen	Nombre	Proportion
Non-paiement du loyer	1,4 mois	45 618	61,88 %
Fixation du loyer et révision	6,0 mois	5 364	7,28 %
Causes civiles urgentes	1,9 mois	22 742	30,85 %
Causes civiles prioritaires	14,9 mois		
Causes civiles générales	20,7 mois		
TOTAL		73 724	

Notons que dans le nombre total de causes, seulement 8 210, soit 11,13 %, ont été introduites par des locataires.

5.2.5. L'avis de convocation

Quelques semaines avant la date prévue de l'audience, la Régie expédie par courrier régulier un avis à toutes les parties [60, L.R.]. Cet avis indique la date, l'heure et le lieu de l'audience, ainsi que la nature de la cause [16, al. 1, R.p.].

5.2.6. L'audience

5.2.6.1. Le déroulement

Les audiences de la Régie du logement sont présidées par un juge administratif que l'on nomme généralement « régisseur ». Elles sont en principe publiques [33, R.p.] et enregistrées de façon sonore seulement [39.1, al. 1, R.p.].

Après quelques mots d'introduction durant lesquels il doit « instruire les parties des règles de preuve » [63, al. 2, L.R.], le régisseur fait d'abord entendre le demandeur, puis le défendeur. Si une partie produit des témoins, il y aura interrogatoire et contre-interrogatoire. Dans les cas plus complexes, les parties ont également le droit de faire une courte plaidoirie à la fin.

Durant l'audience, le régisseur doit agir en pédagogue envers les parties, tout en conservant son impartialité. La loi exige à cet effet qu'il « apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction » [63, al. 3, L.R.]. Le rôle du régisseur est donc beaucoup plus actif que celui d'un juge. Souvent, lorsque les parties ne sont pas représentées, le régisseur « prend le contrôle » de l'audience et pose des questions aux parties, au lieu de leur laisser présenter leur point à tour de rôle. On peut donc considérer que souvent, la Régie du logement est un hybride entre une commission d'enquête et un tribunal judiciaire.

⁹³ RÉGIE DU LOGEMENT, *op. cit.*, note 84, p. 18, 67 et 68.

5.2.6.2. Le droit à l'avocat

Le droit à être représenté par un avocat est un droit fondamental reconnu en droit québécois [34, C.d.l.p.]. Ce droit est également reconnu explicitement par la Régie [72, al. 1, L.R.]. Toutefois, dans certains dossiers, il est fait exception à ce principe. En effet, lorsque l'objet du litige est seulement le recouvrement d'une somme de moins de 7 000,00 \$⁹⁴, la présence d'un avocat n'est pas autorisée [73 L.R.].

Même s'il est toujours souhaitable, le recours à un avocat peut s'avérer très coûteux. Pour les personnes à faible revenu, le service d'aide juridique offert par le gouvernement du Québec est une ressource précieuse, mais malheureusement trop difficile à obtenir. Par exemple, une personne seule doit avoir des revenus bruts annuels inférieurs à 16 306 \$ par année pour être admissible, alors que c'est 22 691 \$ pour un couple sans enfants⁹⁵. Quant à elles, les personnes bénéficiaires de l'aide sociale sont automatiquement admissibles⁹⁶. Il existe également un volet contributif pour lequel les seuils d'admissibilité sont un peu plus élevés mais dans lequel les bénéficiaires doivent verser un montant prédéterminé variant entre 100 \$ et 800 \$ pour avoir accès au programme.

D'autre part, l'aide juridique n'est pas accordée pour tous les dossiers. La loi prévoit qu'elle sera accordée « si l'affaire met en cause ou mettra vraisemblablement en cause soit la sécurité physique ou psychologique d'une personne, soit ses moyens de subsistance, soit ses besoins essentiels et ceux de sa famille »⁹⁷. Il sera donc facile d'obtenir l'aide juridique pour tous les dossiers où le locataire est menacé de perdre son logement, soit pour non-paiement, pour une reprise de logement, etc. Vu la nature restrictive de ces critères, il sera souvent difficile d'obtenir l'aide juridique dans d'autres types de dossiers, particulièrement lorsque le locataire est le demandeur. Pour plus d'information, vous pouvez vous référer au site Internet⁹⁸ de la Commission des services juridiques, l'organisme chargé par le gouvernement d'administrer le programme.

5.2.6.3. La représentation par un mandataire

D'emblée, toute personne peut, au lieu de se présenter elle-même à la Régie, se faire représenter par son conjoint [72, al. 1, L.R.]. De plus, lorsque la personne vit dans une région éloignée, qu'elle est malade ou qu'elle a une autre cause jugée suffisante par le régisseur, la personne peut aussi être représentée par un parent, un allié ou, à défaut, un ami [72, al. 2, L.R.]. Lors de l'audience, le mandataire doit apporter un écrit signé par le locataire qui confirme le mandat [10, al. 1, R.p.].

La représentation par mandataire ne devrait être utilisée que dans les cas de réelle nécessité. En effet, de façon générale, le mandataire n'a pas la connaissance intime des événements et ne défendra pas le dossier de la même façon que la personne visée. De plus, la partie adverse aura souvent tendance à s'opposer à cette procédure, ce qui risque de placer le mandataire dans une position fâcheuse.

⁹⁴ Ce montant est fixé selon la compétence de la Division des petites créances de la Cour du Québec [953, al. 1, par. a, C.p.c.]. À compter de l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile, ce montant sera augmenté à 15 000 \$. – *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.01, art. 536.

⁹⁵ *Règlement sur l'aide juridique*, RLRQ, c. A-14, r. 2, art. 18, par. 1.

⁹⁶ *Loi sur l'aide juridique et sur la prestation de certains autres services juridiques*, RLRQ, c. A-14, art. 4.1, al. 2.

⁹⁷ *Id.*, art. 4.7, par. 9.

⁹⁸ COMMISSION DES SERVICES JURIDIQUES, [<http://www.csj.qc.ca>].

5.2.6.4. La preuve

RÈGLES GÉNÉRALES

À la base, les règles de preuve prévues au livre « De la preuve » du Code civil sont applicables à la Régie du logement⁹⁹ [75, L.R.]. Il y a toutefois trois assouplissements qu'il faut considérer. D'abord, sauf dans le cas d'un acte authentique, il est possible de prouver un écrit par une copie qui en tient lieu [76, al. 1, L.R.]. On peut même prouver cet écrit par tout moyen si on peut démontrer qu'il était impossible de le produire [76, al. 2, L.R.]. De plus, il est possible de contredire le contenu d'un écrit par témoignage ou d'utiliser un témoignage pour interpréter ledit écrit [77, L.R.]. Enfin, dans le cas d'un rapport d'un inspecteur municipal, le rapport peut équivaloir à témoignage si le régisseur l'autorise [78, al. 1, L.R.]. Cette exception ne s'applique pas à un policier.

De façon générale, toutefois, il faut savoir que la preuve est administrée de façon assez « décontractée » devant la Régie du logement. Chaque régisseur décide au cas par cas de quelle pièce il désire recevoir en preuve. Il n'y a pas non plus de divulgation préalable de la preuve, sauf dans le cas où on veut produire un document pour valoir témoignage [36.1, al. 1, R.p.].

Enfin, sur un plan plus pratique, il ne faut pas oublier que chaque pièce à déposer en preuve doit être déposée en trois copies : une pour le locataire, une pour le propriétaire et une pour le régisseur. Il n'y a rien de pire pour irriter un régisseur que de ne pas avoir fait ses copies à l'avance !

LA PREUVE PAR ENREGISTREMENT

Une des meilleures preuves que peut faire le locataire est sans conteste la production d'un enregistrement audio ou vidéo démontrant l'évènement qu'il tente de démontrer. Il faut cependant faire attention avec de genre de preuve, car tout n'est pas acceptable. D'abord, il faut prouver que l'enregistrement est parfaitement authentique, intégral, inaltéré et fiable¹⁰⁰. Une preuve qui porte atteinte aux droits et libertés fondamentaux d'une personne sera refusée si son utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice [2958].

Comment cela se traduit-il concrètement? En matière d'enregistrement audio, il est permis en tout temps d'enregistrer une conversation avec le consentement de la personne enregistrée. Il est même permis d'utiliser en preuve un enregistrement pris à l'insu d'une personne, à condition que celui qui a fait l'enregistrement ait pris part à la conversation¹⁰¹. En effet, même si le droit à la vie privée serait violé, on ne peut conclure que présenter des enregistrements d'une conversation dont on pourrait témoigner déconsidérerait l'administration de la justice. Dans le cas d'un enregistrement effectué par une tierce personne à l'insu des interlocuteurs, il est plus aisé de concevoir une violation du droit à la vie privée (voir [36 (2)]). Mais là encore, le tribunal ne peut refuser la preuve que s'il estime que la gravité de la violation prime sur l'intérêt du tribunal à rechercher la vérité¹⁰².

Dans le cas d'une preuve par vidéo, l'exclusion d'une preuve doit passer à travers le même test. D'abord, il faut prouver une violation des droits fondamentaux, et ensuite que l'admission ne déconsidère pas l'administration de la justice. Ainsi, il fut jugé par la Régie du logement que des enregistrements pris par une caméra de sécurité dans des aires communes de l'immeuble ne violaient pas la vie privée et ne déconsidéraient pas l'administration de la justice¹⁰³. Toutefois, on pourrait facilement imaginer l'exclusion d'une bande vidéo montrant un locataire à l'intérieur de son logement serait un atteinte à la vie privée susceptible d'exclure l'élément de preuve [36 (3) et (4)].

⁹⁹ Pour des commentaires approfondis sur le régime de preuve civile en droit québécois, voir Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2005.

¹⁰⁰ *Cadieux c. Service de gaz naturel Laval Inc.*, [1991] R.J.Q. 2490 (C.A.).

¹⁰¹ L. DUCHARME, *op. cit.*, note 99, p. 348.

¹⁰² *Houle c. Ville de Mascouche*, [1999] R.J.Q. 1894 (C.A.).

¹⁰³ *Gestion Le Cours St-Pierre c. Bélisle*, [1997] J.L. 156 (R.L.).

LES TÉMOINS

Si on veut faire comparaître un témoin, il est possible de l'assigner au moyen d'un bref de *subpoena* émis par un employé de la Régie [62, L.R.]. Le bref doit être signifié par huissier au moins 3 jours avant la date d'audience [35, al. 1, R.p.].

Il faut être parcimonieux dans le choix des témoins et éviter la surabondance. Il faut aussi s'assurer que le témoin ne viendra pas répéter un élément déjà prouvé par écrit ou par un autre témoignage. Enfin, il faut que le témoin soit prêt à subir le contre-interrogatoire de l'autre partie et pour cela, un minimum de préparation est essentiel.

En ce qui concerne la validité d'un témoignage écrit devant la Régie du logement, les règles normales du Code civil s'appliquent [2869 et suivants], mais avec quelques nuances. Ainsi, le rapport écrit d'un inspecteur municipal, de la CSST ou de la Régie du bâtiment peut tenir lieu de témoignage, bien qu'une partie puisse demander leur présence [78 L.R.]. Si une partie entend déposer un témoignage écrit, elle doit prévenir ou communiquer la preuve à l'autre partie dans les meilleurs délais [36.1, al.1 R.p.]. Ceci étant dit, règle générale, le témoignage écrit n'est permis que lorsqu'il serait impossible (ex. témoin décédé) ou déraisonnable (témoin à l'étranger) de l'exiger [2870].

5.2.7. La décision

Une fois qu'il a entendu les parties, le régisseur doit prendre la cause en délibéré. Il a trois mois, après la prise en délibéré, pour rendre sa décision [41.1, al. 1, R.p.]. Toute décision rendue par la Régie doit être motivée [79, al. 1, L.R.]. Elle est généralement transmise aux parties par la poste régulière [41.2, al. 1, R.p.].

5.2.8. L'appel

Les décisions de la Régie peuvent être portées en appel devant la Division administrative et d'appel de la Cour du Québec [91, al. 1, L.R.]. Il s'agit d'un appel sur autorisation d'un juge de la Cour. La loi ne définit pas de critères pour l'octroi de l'autorisation d'appel, mais il a été établi par la jurisprudence que l'appel sera accordé si la question est « sérieuse, nouvelle, d'intérêt général ou controversée »¹⁰⁴. Il n'y aura toutefois jamais d'appel pour les dossiers de fixation de loyer, les autorisations de déposer le loyer ainsi que les causes dont le seul objet est le recouvrement d'une somme de moins de 7 000 \$¹⁰⁵ [91, al. 2, L.R.].

Le délai d'appel est de 30 jours de la date de la décision [92, al. 2, L.R.]. La requête pour permission d'appeler doit être déposée dans le district où est situé le logement visé par la demande à la Régie [92, al. 1, L.R.]. Elle doit être formulée de façon à poser une ou des questions sur lesquelles la Cour devra se prononcer¹⁰⁶. Enfin, la Régie du logement doit être mise en cause dans le processus.

En pratique, les appels sont rarement autorisés par la Cour du Québec, qui historiquement se prononce relativement peu sur les questions de logement. L'appel doit donc être utilisé dans les cas où l'on croit vraiment que la question juridique posée par le dossier est susceptible d'intéresser la Cour, selon les critères énoncés précédemment. L'appel suspend la décision, mais pas la requête pour permission d'appeler [94, L.R.]. Il faut donc demander une requête en suspension à la Cour du Québec pour éviter une expulsion en attendant que la permission d'appeler soit accordée.

¹⁰⁴ P. GAGNON, I. JODOIN, *op. cit.*, note 1, p. 283.

¹⁰⁵ On évalue ce critère selon ce qui est discuté lors de l'audience à la Régie et non sur ce qui a été demandé dans la demande initiale – *Placements Sergakis Inc. c. Cour du Québec*, 2013 QCCS 449.

¹⁰⁶ *Règlement de la Cour du Québec*, RLRQ, c. C-25, r. 4, art. 61.

Si l'appel est autorisé, un juge seul se prononcera au fond sur la question¹⁰⁷. Celui-ci peut confirmer, modifier ou infirmer la décision prise par la Régie du logement [101, L.R.]. Le tout doit être fait dans un jugement écrit et motivé [102, L.R.].

En théorie, le jugement de la Cour du Québec est sans appel [102, L.R.]. Toutefois, le recours en révision judiciaire par la Cour supérieure est toujours possible, en vertu du pouvoir général de contrôle et de révision de cette dernière sur les instances judiciaires inférieures [33, C.p.c.]. Les cas de révision judiciaire d'une décision en droit du logement sont toutefois rarissimes.

Pour plus d'informations sur le processus d'appel à la Cour du Québec, nous vous invitons à consulter l'ouvrage de M^e Denis Lamy sur la question¹⁰⁸.

5.2.9. La rétractation, la révision et la rectification

LA RÉTRACTATION

La procédure de rétractation permet à une personne, lorsqu'elle a été empêchée de se présenter à l'audience ou de fournir une preuve « par surprise, fraude ou autre motif jugé suffisant » [89, al. 1, L.R.], de demander à la Régie de revenir sur une décision qu'elle a prise. Il est aussi possible de demander la rétractation si la Régie a omis de se prononcer sur une partie de la demande ou si elle s'est prononcée *ultra petita* [89, al. 2, L.R.].

La demande en rétractation doit être déposée par écrit dans les dix jours de la connaissance de la décision [89, al. 3, L.R.]. Elle doit contenir les motifs qui la justifient ainsi que les moyens de défense invoqués, si le requérant était le défendeur dans le dossier d'origine [44, R.p.]. La demande sera présentée devant un régisseur seul, autre que celui qui a entendu la cause originale¹⁰⁹ [46, al. 1, R.p.].

Comme la demande en rétractation suspend l'exécution de la décision, même si l'exécution provisoire avait été ordonnée [89, al. 4, L.R.], elle est parfois utilisée sans réel motif pour gagner du temps. Cette stratégie devient de plus en plus risquée, car la Régie s'est dotée de nouveaux pouvoirs à cet égard. En effet, un régisseur peut maintenant, d'office, rejeter une demande parce qu'elle la juge abusive ou dilatoire¹¹⁰ [63.2, al. 1, L.R.]. De surcroît, le régisseur peut déclarer une partie forclosée de déposer tout autre recours sans l'autorisation du président de la Régie [63.2, al. 2, L.R.]. Une telle décision peut être lourde de conséquence et c'est pourquoi il faut user de prudence avant de déposer une demande en rétractation.

LA RÉVISION

La révision est en quelque sorte le processus d'appel particulier applicable aux demandes relatives à la fixation du loyer ou à la modification d'une condition du bail [90, al. 1, L.R.].

La demande en révision doit être déposée dans le mois de la signature de la décision [90, al. 1, L.R.]. Elle est plaidée devant au moins deux régisseurs [90, al. 2, L.R.], dont aucun n'a participé à la décision initiale [44, R.p.].

¹⁰⁷ *Id.*, art. 63.

¹⁰⁸ Denis LAMY, *L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2010.

¹⁰⁹ La demande en rétractation pourra être entendue par le même régisseur si le seul motif de rétractation invoqué est l'absence justifiée d'une partie [46, al. 2, R.p.].

¹¹⁰ Ces nouveaux pouvoirs ont été confirmés par des amendements législatifs adoptés en 2010. Auparavant, la Régie s'était octroyée elle-même la possibilité de déclarer une partie forclosée, mais la Cour supérieure, en 2009, dans l'affaire *Ngo c. Cour du Québec*, 2009 QCCS 3984, avait déclaré que la Régie outrepassait alors ses compétences. C'est pourquoi le législateur est promptement intervenu pour légitimer la situation.

La demande en révision suspend l'exécution de la décision, à moins que l'exécution provisoire n'ait été ordonnée dans la décision initiale [90, al. 3, L.R.].

LA RECTIFICATION

La rectification est un recours qui permet à un régisseur de corriger une décision qui est « entachée d'erreur d'écriture ou de calcul, ou de quelque autre erreur matérielle » ou qui, par inadvertance, ne se prononce pas sur une partie de la demande ou décide *ultra petita* [88, al. 1, L.R.].

Le régisseur peut rectifier sa décision lui-même, d'office. Si elle est demandée par une partie, la demande peut être déposée à tout moment, pourvu que la demande n'ait pas été portée en appel ou n'ait pas été exécutée [88, al. 2, L.R.].

La demande en rectification suspend l'exécution de la décision, même si l'exécution provisoire avait été ordonnée [88, al. 3, L.R.].

5.2.10. L'exécution de la décision

Lorsque le propriétaire ne se conforme pas à la décision de la Régie, il faut avoir recours à l'exécution forcée de la décision. Les décisions de la Régie sont exécutoires 30 jours après leur signature, à moins que l'exécution provisoire ne soit ordonnée, auquel cas elles sont exécutoires immédiatement [82, al. 1, L.R.]. Si toutefois la demande ne porte que sur le paiement d'un montant de moins de 7 000 \$, le délai est réduit à 20 jours [82, al. 2, L.R.].

D'ailleurs, l'exécution provisoire ne peut être ordonnée que dans trois cas précis, soit lorsqu'on demande l'expulsion du locataire, lorsqu'il est ordonné de réaliser des travaux ou lorsqu'il s'agit d'une « urgence exceptionnelle » [82.1, L.R.].

PROCÉDURE GÉNÉRALE

De façon générale, les décisions de la Régie du logement peuvent être exécutées comme tout jugement rendu par un tribunal québécois en suivant les dispositions du Livre IV du *Code de procédure civile* [83, L.R.]. Toutefois, avant d'obtenir un bref d'exécution, il faut faire enregistrer le jugement de la Régie du logement au greffe de la Cour du Québec du district où est situé le logement [83, L.R.]. Une fois cet enregistrement effectué, le greffier pourra émettre le ou les brefs appropriés et un huissier de justice pourra être mandaté pour exécuter le jugement.

DOSSIERS DE PETITES CRÉANCES

Une procédure particulière est prévue pour les dossiers où le seul objet du litige est le recouvrement d'une somme de moins de 7 000 \$. Ce sont alors les articles du *Code de procédure civile* relatifs à l'exécution des jugements de la Division des petites créances de la Cour du Québec qui s'appliquent [84, L.R.]. La principale particularité est qu'en vertu de ces dispositions, les frais de l'exécution du jugement seront imputés au défendeur [993, C.p.c.].

LES ORDONNANCES D'EXPULSION

Lorsque le jugement ordonne l'expulsion du locataire, le propriétaire peut obtenir un bref d'expulsion de la Cour du Québec [565, al. 1, C.p.c.]. Le bref sera signifié au locataire qui disposera d'un délai de deux jours juridiques francs avant qu'on procède à l'expulsion [565, al. 2, C.p.c.]. Pour éviter *in extremis* d'être expulsé, le locataire devra déposer à la Cour du Québec une requête en opposition à l'exécution [596(3), C.p.c.]. Le seul motif qu'il peut alors invoquer est que sa dette, les

intérêts et les frais ont été payés en entier avant que le jugement de la Régie du logement ne soit rendu¹¹¹ [1883].

Seul un huissier de justice peut exécuter un bref d'expulsion¹¹². Lorsque l'expulsion a lieu, l'huissier se présente généralement avec des déménageurs qui transportent l'ensemble des meubles du locataire expulsé dans la rue. Le locataire est enjoint à quitter; s'il ne se conforme pas, l'huissier peut requérir l'assistance des policiers. Après le départ du locataire et de ses biens, les serrures sont changées.

Dans plusieurs municipalités et arrondissements, des entreprises privées ou le service de la voirie sont mandatés pour recueillir et entreposer les biens laissés sur la voie publique, aux frais du locataire. Celui-ci devra donc payer les coûts afférents au ramassage et à l'entreposage s'il veut récupérer ses effets personnels.

LES AUTRES ORDONNANCES

Enfin, lorsque la Régie émet une ordonnance d'ordre général, comme par exemple celle de faire des travaux, on ne peut pas vraiment la faire exécuter par huissier. La loi prévoit que dans un tel cas, le contrevenant peut être déclaré coupable d'outrage au tribunal s'il ne se conforme par à l'ordonnance de la Régie [112, al. 1, L.R.]. Toutefois, c'est la Cour supérieure qui est seule compétente pour déclarer une personne coupable d'outrage au tribunal suite à une décision de la Régie¹¹³. La peine maximale est une amende de 5 000 \$ ou un an d'emprisonnement [51, al. 1, C.p.c.].

5.3. Les recours prévus par le *Code civil du Québec*

5.3.1. Les dommages-intérêts

Il est possible de réclamer, à la Régie du logement, des dommages-intérêts en compensation de tout préjudice subi par la faute du propriétaire [1863, al. 1]. Ces dommages peuvent être moraux, matériels ou même corporels [1607]. Le principal problème lorsqu'on réclame des dommages-intérêts est de bien en évaluer la valeur. Il faut en effet que les dommages-intérêts compensent exactement « la perte qui est subie et le gain dont on est privé » [1611, al. 1]. Il n'y a pas de recette miracle : la meilleure façon d'obtenir une évaluation juste est de procéder à une étude approfondie de la jurisprudence !

Des recours en dommages-intérêts punitifs sont également ouverts dans les cas où on porte atteinte à un droit reconnu par la charte québécoise [49, al. 1, C.d.l.p.] ainsi que dans ceux de discrimination en raison de la grossesse [1899, al. 2], de harcèlement [1902, al. 2] ou de reprise ou éviction de mauvaise foi [1968, al. 2].

Il ne faut pas oublier, dans la demande, que le montant demandé doit s'additionner des intérêts [1618] ainsi que de l'indemnité additionnelle prévue au Code [1619]. Les intérêts commencent à courir à partir de la mise en demeure [1618].

5.3.2. L'exécution en nature

Le recours en exécution en nature est utilisé dans tous les cas où on veut demander à la Régie d'ordonner au propriétaire de faire ou de ne pas faire quelque chose [1601 + 1863, al. 1]. Généralement, il s'agit de travaux à exécuter. Il est important de formuler le contenu de l'ordonnance recherchée de façon claire et précise pour éviter toute ambiguïté.

¹¹¹ *Singer c. Ngamé*, 2004 CanLII 13346 (C.Q.)

¹¹² *Loi sur les huissiers de justice*, RLRQ, c. H-4.1, art. 8

¹¹³ *Les immeubles Mariluc 1991 Inc. c. Gauthier*, [2007] J.L. 189 (R.L.).

5.3.3. La diminution de loyer

Le locataire peut également demander une diminution de loyer lorsque le propriétaire n'exécute pas ses obligations [1863, al. 2]. Ce recours est particulièrement approprié lorsque le locataire subit une perte de jouissance d'une partie de son logement. La diminution de loyer a un caractère généralement temporaire : le propriétaire qui se conforme ultérieurement à ses obligations aura droit au rétablissement du loyer [1863, al. 2].

Encore une fois, la quantification de la valeur de la diminution de loyer peut être complexe et la jurisprudence sera encore là la meilleure conseillère. Pour vous aider, nous vous recommandons de consulter l'ouvrage de M^e Denis Lamy consacré à la diminution de loyer¹¹⁴ dans lequel l'auteur a fait une revue colossale de la jurisprudence et a établi des barèmes pour chaque situation.

5.3.4. Le dépôt de loyer

Le dépôt du loyer est un recours qui peut être utilisé par le locataire lorsque le propriétaire n'exécute pas ses obligations [1907, al. 2]. On doit donner un préavis de 10 jours au propriétaire avant de demander à la Régie l'autorisation de déposer le loyer [1907, al. 2]. Toutefois, le dépôt de loyer ne sera accordé que pour un motif sérieux et dans les faits, c'est un recours qui est rarement autorisé.

On peut aussi avoir recours au dépôt de loyer lorsque l'immeuble a été vendu sans que le nouveau propriétaire n'ait été identifié [1908, al. 1] ou lorsque le locataire ignore à qui payer le loyer [1908, al. 2]. Dans ces deux derniers cas, en toute logique, aucun préavis n'est requis.

Lorsque le dépôt de loyer est autorisé, le locataire paie son loyer directement à la Régie du logement qui gère les sommes en fidéicommiss. Ce paiement peut se faire par argent comptant, chèque, ordre de paiement visé, traite bancaire ou mandat-poste au nom de la Régie du logement [42, al. 1, R.p.]. Le propriétaire pourra récupérer les sommes si les parties y consentent par écrit [43, al. 1, R.p.] ou si la Régie rend une décision à cet effet [43, al. 2, R.p.]. Pour que la Régie accorde la remise du dépôt, le propriétaire devra prouver qu'il s'est acquitté de ses obligations [1909]. Des frais de 3,8 % seront exigés par la Régie sur le montant des loyers déposés¹¹⁵.

5.3.5. La résiliation du bail

La résiliation du bail peut être demandée dans les cas où l'inexécution de ses obligations par le propriétaire lui causent « à elle-même ou [...] aux autres occupants, un préjudice sérieux » [1863, al. 1]. Toutefois, la loi prévoit que même en l'absence de préjudice sérieux, la résiliation du bail peut être demandée par le propriétaire après un retard de loyer de vingt et un jours ou plus [1971]. De même, le locataire peut demander au tribunal de résilier son bail si son logement devient inhabitable [1972], même si, encore une fois, il ne subit pas de préjudice sérieux.

Il faut savoir que la résiliation du bail est considérée par le législateur comme une étape extrême. La loi accorde donc au régisseur la discrétion de ne pas résilier le bail lorsqu'elle lui est demandée, mais de plutôt ordonner à la partie fautive de se conformer à des ordonnances [1973, al. 1]. Cette discrétion ne s'applique toutefois pas aux cas de non paiement de loyer [1973, al. 1].

Si le régisseur utilise son pouvoir discrétionnaire et que malgré tout, le fautif ne se conforme pas à l'ordonnance, il faut déposer une nouvelle demande pour demander la résiliation du bail [1973, al. 2].

¹¹⁴ Denis LAMY, *La diminution de loyer*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004.

¹¹⁵ *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, précité, note 91, art. 6.

5.4. Les recours prévus par la *Loi sur la Régie du logement*

5.4.1. La démolition d'un logement

La *Loi sur la Régie du logement* contient plusieurs dispositions prévoyant la marche à suivre lorsqu'un propriétaire désire procéder à la démolition d'un immeuble qui contient au moins un logement. Toutefois, ces dispositions sont rarement appliquées dans la réalité.

La raison est simple : la loi prévoit qu'une municipalité peut, par règlement, s'attribuer la compétence qu'aurait normalement la Régie en cette matière [32, L.R.]. Comme la très grande majorité des municipalités ont adopté un tel règlement, il est donc rare que la Régie intervienne sur ces questions. C'est pourquoi nous ne nous attarderons pas sur le processus tel qu'applicable devant la Régie, mais plutôt à celui où la municipalité gère cette question.

Il s'agit donc là d'un domaine où on quittera le droit du logement pour plutôt se transporter en droit municipal, car les dispositions applicables se trouvent dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹¹⁶. D'abord, chaque municipalité¹¹⁷ doit établir un « Comité de démolition » chargé d'étudier les demandes de démolition d'immeuble [148.0.3., L.a.u.]. Il est important de noter ici que la municipalité peut aussi adopter un règlement dans lequel elle pose des conditions à la démolition d'immeubles. Elle peut même établir diverses catégories de bâtiments avec chacune des règles particulières. Nous ne nous attarderons évidemment pas à chacun de ces règlements, mais plutôt aux règles générales applicables. Toutefois, il est toujours conseillé pour le praticien de prendre connaissance du règlement spécifique applicable à son territoire avant d'intervenir dans un dossier de démolition de logement.

En premier lieu, le propriétaire qui désire démolir un immeuble doit adresser par écrit une demande en ce sens à la municipalité. Dès la réception de cette demande, la municipalité doit émettre un avis public diffusé dans un journal local, lequel doit également être affiché sur l'immeuble visé [148.0.5, al. 1, L.a.u.]. De plus, le propriétaire doit faire parvenir une copie de l'avis public à chacun des locataires [148.0.6, L.a.u.].

Toute personne qui désire s'opposer à la demande de démolition doit faire parvenir un avis d'opposition écrit au greffier de la municipalité dans les 10 jours suivant la publication de l'avis motivé [148.0.7, al. 1, L.a.u.]. Une fois ce délai terminé, le comité tient une rencontre publique dans laquelle il étudie la demande et les oppositions reçues [148.0.7, al. 2, L.a.u.]. À moins que le comité ne décide de permettre des interventions du public, il ne se penche que sur les oppositions écrites reçues. La décision du comité doit être écrite et motivée [148.0.18, L.a.u.]. S'il n'est pas satisfait de la décision du comité, le locataire ou le propriétaire ont un droit d'appel au conseil municipal ou au conseil d'arrondissement, le cas échéant, qui doit être formulé dans les 30 jours suivant la décision du comité [148.0.19, al. 1, L.a.u.].

Lorsque le comité autorise la démolition, il peut poser les conditions qu'il juge raisonnables quant au relogement des locataires [148.0.12, L.a.u.]. Dans tous les cas toutefois, l'autorisation de démolir l'immeuble emporte le droit pour le propriétaire d'évincer les locataires qui y vivent [148.0.13, al. 1, L.a.u.]. Cette éviction ne peut par contre survenir avant l'expiration du bail ou dans un délai de trois mois suivant la décision, suivant l'éventualité la plus tardive [148.0.13, al. 2, L.a.u.]. Le locataire a automatiquement droit à une indemnité équivalente à trois mois de loyer et aux frais de déménagement [148.0.14, al. 1, L.a.u.], qui seront versés lors du départ du locataire [148.0.14, al. 2, L.a.u.]. Un recours en dommages-intérêts est toujours ouvert pour le locataire si celui-ci subit des dommages plus élevés que l'indemnité prévue à la loi [148.0.14, al. 1, L.a.u.].

¹¹⁶ RLRQ, c. A-19.1.

¹¹⁷ À Montréal, la compétence relative à la démolition d'immeubles est exercée par les arrondissements – *Charte de la ville de Montréal*, RLRQ, c. C-11.4, art. 130, al. 1, par. 1.

5.4.2. Le fractionnement d'un ensemble immobilier

Au sens du droit du logement, un ensemble immobilier est un complexe de logements qui regroupe toutes les conditions suivantes 45, L.R. :

- Au moins deux immeubles situés à proximité les uns des autres ;
- Lesdits immeubles comprennent ensemble plus de douze logements ;
- Ils sont administrés de façon commune par une même personne ou des personnes liées¹¹⁸ ;
- Ils partagent un ou des services ou dépendances communs (stationnement, piscine, etc.).

Lorsque le propriétaire entend vendre un ou des immeubles situés dans un ensemble immobilier, il doit en demander l'autorisation à la Régie 46, al. 1, L.R.. La demande d'autorisation est aussi requise si l'ensemble immobilier est vendu, même en un seul bloc, à plus d'une personne¹¹⁹ 47(1), L.R.

Même s'il ne s'agit pas à proprement parler d'une procédure conflictuelle, les locataires agissent comme défendeurs dans un tel dossier. C'est pourquoi le requérant doit signifier la demande à tous les locataires 54, al. 1, R.p. et que ceux-ci recevront tous un avis d'audition 55, R.p. Il est tout de même important que les locataires s'impliquent dans le processus pour faire part au tribunal des effets que l'autorisation de fractionner l'ensemble immobilier aurait sur eux. La Régie est en effet tenue, avant de rendre sa décision, de prendre les observations des locataires en compte, en plus de nombreux autres éléments 49, L.R.

Dans le cas où le propriétaire procéderait au morcellement d'un ensemble immobilier sans demander l'autorisation du tribunal, la loi prévoit à tout intéressé de faire constater la nullité de la transaction en s'adressant à la Cour supérieure 46, al. 3, L.R. Il s'agit là de nullité relative¹²⁰.

5.4.3. La conversion en copropriété divisée

Avec l'arrivée de l'engouement pour la copropriété divisée, qu'on appelle généralement « condo », plusieurs propriétaires ont eu comme projet de convertir leur immeuble locatif en copropriété, jugeant cette formule plus rentable à court terme pour eux. Afin de protéger le parc de logements locatifs existants, le législateur est intervenu pour encadrer la conversion des logements en condo.

En principe, toute conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée est soumise au contrôle de la Régie du logement si, dans les dix années précédant la demande de conversion, l'immeuble a comporté au moins un logement 51, al. 1, L.R.

LES RÈGLES PARTICULIÈRES À MONTRÉAL

Cette règle n'est pas appliquée de la même façon partout au Québec, car sur tout le territoire de l'île de Montréal, la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divisée est interdite 51, al. 3, L.R. Toutefois, il est possible de surseoir à cette interdiction de principe. En effet, le conseil d'un arrondissement¹²¹ peut autoriser une dérogation à l'interdiction, à condition qu'il ait adopté au préalable un règlement qui aménage l'octroi de telles dérogations 54.12, al. 1, L.R. Chaque arrondissement possédant son propre règlement à cet effet, il est important de bien prendre connaissance du règlement local. De plus, il est bien important de comprendre qu'une dérogation octroyée par le conseil d'arrondissement n'autorise pas automatiquement la conversion.

¹¹⁸ Au sens de la *Loi sur les impôts*, RLRQ, c. I-3, art. 19. On vise notamment les particuliers liés par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption, ainsi que le particulier qui contrôle une société, deux sociétés contrôlées par le même particulier ou deux sociétés dont l'une contrôle l'autre.

¹¹⁹ *St-Jacques (succession de) c. Desmeules*, [2005] J.L. 22 (R.L.).

¹²⁰ *Perreault c. Vinet (succession de)*, [1998] J.L. 156 (R.L.).

¹²¹ S'il s'agit d'une municipalité défusionnée, les mêmes règles s'appliquent au conseil municipal de ladite municipalité 54.12, al. 2, L.R.

Il permet simplement à un requérant de déposer sa demande à la Régie du logement, laquelle n'aurait même pas pu être déposée autrement.

L'AVIS D'INTENTION

Avant même de s'adresser aux autorités municipales, ou même avant de faire toute autre activité préparatoire à la conversion, le propriétaire doit expédier un avis d'intention à tous les locataires 52, al. 1, L.R. Cet avis d'intention doit reproduire intégralement le texte prévu à l'Annexe I de la loi et il doit être expédié au moins 24 heures avant la toute première démarche 52, al. 2, L.R.

L'envoi de l'avis d'intention suspend automatiquement certains droits du propriétaire. D'abord, il ne peut faire, à moins d'une autorisation de la Régie, que des travaux urgents et nécessaires dans l'immeuble 53, al. 1 L.R. De plus, son droit à la reprise d'un logement est suspendu à l'égard de tous les locataires qui vivaient dans l'immeuble lors de l'envoi de l'avis d'intention 54, L.R. Cette protection ne s'applique donc pas à un locataire à qui le bail a été cédé après l'avis d'intention ou à un locataire qui a signé son bail après ledit avis.

LA DEMANDE À LA RÉGIE

Une fois que l'avis d'intention a été donné et si toutes les autorisations politiques nécessaires ont été obtenues, le débat se dirigera vers la Régie du logement. La demande d'autorisation devra être déposée à la Régie du logement au plus tard six mois après l'obtention de l'autorisation du conseil d'arrondissement, ou six mois après l'envoi de l'avis d'intention, selon la plus tardive des dates 54.1, L.R.

Cette demande devra être signifiée à tous les locataires de l'immeuble au moment du dépôt de la demande, lesquels seront également convoqués à l'audience 57, R.p. Dans le processus, le propriétaire a tout intérêt à respecter les interdictions de travaux et de reprise, car la loi prévoit que la demande sera automatiquement refusée si ces exigences n'ont pas été respectées 54.2, al. 1, L.R. Plus encore, pour éviter que les propriétaires soient tentés de mettre de la pression sur les locataires pour qu'ils acceptent une reprise illégale, la loi prévoit une infraction pénale spécifique pour un propriétaire qui userait de harcèlement envers ses locataires pour les inciter à quitter le bâtiment visé par la conversion 112.1, L.R. L'autorisation de convertir les logements sera donc automatiquement refusée à l'encontre d'un propriétaire reconnu coupable de cette infraction 54.2, al. 1, par. 3, L.R.

LA DÉCISION DU TRIBUNAL

En se basant sur les arguments des locataires et des propriétaires, la Régie autorisera ou non la conversion. Dans le jugement, le tribunal confirmera la liste des locataires pour lesquels la reprise de logement n'est pas permise 54.3, L.R.

Cette exemption s'appliquera à la personne du locataire, sa vie durant, même après que l'unité de copropriété ne soit vendue. C'est donc pour s'éviter l'application de cette mesure que le propriétaire aura généralement la tentation de se débarrasser du locataire *avant* la publication de l'avis d'intention et ce par tous les moyens. Si le locataire a été victime d'une reprise de logement illégale dans le seul but de faciliter la conversion, il peut recouvrer des dommages-intérêts auprès du propriétaire 54.10, al. 1, L.R. Un recours en dommages-intérêts punitifs est également ouvert 54.10, al. 2, L.R.

Une fois le jugement obtenu, le promoteur du projet pourra procéder à la publication de la déclaration de copropriété, à laquelle la décision de la Régie devra être annexée 54.4, al. 1, L.R. Cette publication doit survenir dans l'année de la décision de la Régie, faute de quoi cette dernière devient sans effet 54.4, al. 2, L.R.

LA VENTE DES FRACTIONS DE COPROPRIÉTÉ

Viendra ensuite la vente des unités de condos. Il faut savoir que le locataire qui habite dans le logement bénéficie d'un droit de premier refus sur l'unité qu'il habite [54.7, al. 1, L.R.], qu'il a un mois pour exercer une fois que l'unité lui a été offerte [54.7, al. 2, L.R.]. Toute transaction faite en violation de ce droit est frappée de nullité relative et peut être annulée dans l'année de la connaissance de cette dernière par le locataire [54.8, L.R.].

Lorsqu'il vend une unité à un des locataires, ou à tout autre tiers, le cas échéant, le propriétaire doit fournir préalablement à la vente un rapport d'expert (état du bâtiment, rapport sur l'insonorisation, conformité aux normes, etc.) ainsi qu'une circulaire d'information (plan du projet, budget prévisionnel, etc.) [54.6, al. 1, L.R.].

La loi prévoit que l'acheteur peut, dans les trois ans de la transaction d'achat, réclamer une réduction de prix de vente si l'un ou l'autre de ces deux documents contenaient des informations fausses ou trompeuses, ou si ces documents ne lui ont jamais été remis [54.11, L.R.]. À la base, cet article ne porte pas sur un bail d'un logement, mais sur un contrat de vente. En principe, la Régie ne serait donc pas compétente sur cette question. Toutefois, le législateur reconnaît explicitement sa compétence à cet égard [28, al. 1, par. 3, L.R.].

5.5. Les autres recours du locataire

5.5.1. La municipalité

La plupart des municipalités du Québec disposent d'un service d'inspection des bâtiments. Ce service est généralement chargé de s'assurer que tous les bâtiments qui se trouvent sur le territoire de la municipalité sont conformes aux règlements en vigueur. À Montréal, les inspecteurs appliquent le *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*¹²², lequel établit les normes minimales d'habitabilité des logements sur le territoire. Chaque arrondissement dispose de son propre service d'inspection et de façon générale, les inspecteurs exigent qu'une mise en demeure ait été envoyée et que le délai donné au propriétaire ait été écoulé avant d'ouvrir un dossier. L'inspecteur rédige un rapport d'inspection et il a un pouvoir de contraindre le propriétaire à faire des travaux ; il peut aussi le mettre à l'amende¹²³. Dans les cas plus extrêmes, il peut même ordonner l'évacuation du logement et en interdire l'occupation¹²⁴.

Compte tenu des délais très longs à la Régie du logement, le recours à l'inspecteur municipal est souvent suggéré dans tous les cas où des problèmes résultent de l'état du logement, d'infestations de rongeurs ou d'insectes ou de défaillances des systèmes de l'immeuble (chauffage, eau potable, eau chaude, etc.).

5.5.2. Les autres instances publiques

Que ce soit la police pour les problèmes de bruit ou de menaces ou le service des incendies pour les problèmes liés aux sorties de secours ou aux alarmes¹²⁵, il ne faut pas hésiter à utiliser ces services municipaux importants lorsque c'est nécessaire. De plus, la Régie du bâtiment peut intervenir dans les cas où la structure de l'immeuble est dangereuse.

¹²² Précité, note 31.

¹²³ Pour une première offense, les amendes varient de 200 \$ à 500 \$ pour une personne physique et de 1000 \$ à 2000 \$ pour une personne morale – *Id.*, art. 66

¹²⁴ *Id.*, art. 19.

¹²⁵ Les pompiers ont un pouvoir de donner des amendes, comme les inspecteurs municipaux, en application du *Règlement sur la prévention des incendies*, Ville de Montréal, règlement 12-005, 23 janvier 2012.

5.5.3 Les recours en droit pénal

Le législateur a également prévu des recours pénaux en matière de droit du logement, bien que ceux-ci ne soient jamais utilisés en pratique par les autorités. Ainsi, une personne qui use de harcèlement contre un locataire dans le but de l'évincer ou de transformer l'immeuble en condo peut écopier d'une amende allant de 5 800 \$ à 28 975 \$ [112.1 L.R.]. D'autres infractions existent, notamment l'inscription de fausses déclarations dans un avis [114 L.R.] ou encore pour l'omission de donner un préavis de visite lorsque requis, exiger à l'avance le paiement du loyer de plus d'un mois ou lors d'un cas de discrimination contre une personne enceinte [113 L.R.]

5.5.4 Le recours en injonction devant la Cour supérieure

On peut se demander si un locataire pourrait demander à la Cour supérieure une demande d'injonction interlocutoire provisoire dans un cas où la Régie ne pourrait pas intervenir en temps utile. En effet, une telle mesure est du ressort exclusif de la Cour supérieure [751, C.p.c.]. Il est clair que la Cour supérieure n'aurait pas compétence pour une injonction sur le fond en raison du pouvoir de la Régie d'accorder des mesures pour sauvegarder les droits des parties [9.8 L.R.]¹²⁶. La Cour suprême du Canada reconnaît qu'une injonction ne doit pas servir à contourner un processus administratif, mais qu'elle pourrait en cas d'urgence servir à le compléter¹²⁷. La Cour supérieure ne ferme d'ailleurs pas la porte à une injonction interlocutoire provisoire dans la mesure où il y a une urgence¹²⁸. Il n'y a toutefois aucune certitude à cet effet. En conséquence, il nous appert qu'il pourrait être souhaitable que ce recours soit tenté pour trancher la question définitivement. Le recours en injonction pourrait alors permettre, en cas d'extrême urgence, de contourner les délais anormalement longs de la Régie du logement.

¹²⁶ *Pickard c. Oliver*, 2012 QCCA 28.

¹²⁷ *Okwuobi c. Commission scolaire Lester B.-Pearson*, 2005 CSC 16, par. 51 à 53.

¹²⁸ *Mastroapolo c. Office municipal d'habitation de Québec*, 2012 QCCS 2675, par.12.

6.

Le logement social

6.1. Introduction au logement social

6.1.1. Définition

Le logement social au sens large se définit comme tout service de logement qui n'est pas offert dans un but lucratif pour le propriétaire. De façon générale, les organismes qui gèrent les logements sociaux reçoivent des fonds de l'État soit lors du démarrage du projet, soit durant son opération, soit les deux. Il en existe trois formes au Québec : les habitations à loyer modique (HLM), les coopératives d'habitation ainsi que les organismes d'habitation à but non lucratif (OBNL).

6.1.2. Statistiques

Le Québec compte environ 120 000 logements sociaux, répartis tel qu'indiqué dans le tableau 6 :

Tableau 6 - Nombre de logements sociaux au Québec selon le type

	Nombre de logements
Habitations à loyer modique (HLM) ¹²⁹	62 882
Coopératives d'habitation ¹³⁰	22 445
Organismes d'habitation à but non lucratif (OBNL) ¹³¹	36 000
TOTAL	121 327

6.2. Les habitations à loyer modique

6.2.1. Le fonctionnement

MODE DE GESTION

Les immeubles d'habitations à loyer modique (HLM) sont généralement la propriété de la Société d'habitation du Québec, une société d'État dont une des missions est de « mettre à la disposition des citoyens du Québec des habitations à loyer modique »¹³². Toutefois, leur gestion, leur entretien et leur exploitation sont sous la responsabilité d'organismes municipaux, les « offices municipaux d'habitation ». Les offices sont des personnes morales distinctes de la municipalité elle-même. Il en existe un dans chaque municipalité dans laquelle on trouve des HLM. Ce modèle de gestion est d'ailleurs un exemple concret de situation où le locateur et le propriétaire sont deux personnes différentes.

¹²⁹ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, *Répartition par région administrative des logements du programme Habitations à loyer modique en 2010, volet régulier*.

¹³⁰ FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU CANADA, *Qui sommes-nous ? Les faits*, [http://www.chfcanada.coop/fra/pages2007/about_2_1.asp].

¹³¹ RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION, *Qui sommes-nous ?*, [<http://www.rqoh.com/le-reseau/qui-sommes-nous>]. Logements permanents seulement.

¹³² *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, RLRQ, c. S-8, art. 3, al. 1, par. 3.

Les habitations à loyer modique sont divisées en trois catégories :

- Catégorie A - Réservée aux personnes de 65 ans ou plus ou aux personnes handicapées¹³³ ;
- Catégorie B - Réservée aux ménages dont tous les membres ont moins de 65 ans ;
- Catégorie C - Logements adaptés pour des personnes ayant des contraintes physiques, affectives ou psychosociales.

De façon générale, les logements de différentes catégories sont situés dans des immeubles différents, particulièrement pour les catégories A et B.

MODALITÉS D'ATTRIBUTION

Les critères d'admissibilité aux HLM sont fixés par un règlement du gouvernement¹³⁴ dont certains aspects peuvent être adaptés par chaque office municipal. Pour demander un HLM, il faut être majeur, être citoyen canadien ou résident permanent et avoir un revenu familial brut inférieur à la limite fixée par le gouvernement pour le secteur visé [14, R.a.l.]. À titre d'exemple, pour Montréal, le revenu familial maximal brut autorisé est de 27 500 \$ pour une personne seule ou un couple¹³⁵. Les étudiants à temps plein sans enfant sont spécifiquement exclus, de même que les anciens locataires d'habitation à loyer modique qui ont des antécédents négatifs, tels la résiliation de bail pour non-paiement [78, par. 16, R.a.l.].

Si elle est admissible en vertu des critères énoncés précédemment, la personne doit s'adresser à son office municipal local pour être inscrite sur la liste d'admissibilité. Il faut que la demande soit présentée par écrit, sur le formulaire prescrit [11, al. 1, R.a.l.]. L'office est tenu d'envoyer un accusé de réception dans les trente jours de la réception de la demande [13, al. 1, R.a.l.]. Si l'office refuse d'inscrire une personne sur la liste d'attente et que cette personne croit que le refus est injustifié, elle peut s'adresser à la Régie dans le mois de l'avis de refus pour faire renverser cette décision [1986, al. 1]. Le fardeau de preuve repose alors sur l'office [1986, al. 3].

Une fois la personne inscrite sur la liste d'attente, sa demande sera placée dans la file en vertu d'un système de pointage qui prend en compte le revenu, l'ancienneté de la demande, le nombre d'enfants, ainsi que d'autres critères locaux établis par l'office municipal [27, R.a.l.]. Ce n'est donc pas du tout « premier arrivé, premier servi » ! De plus, l'office peut accorder le statut prioritaire à certains dossiers, notamment les locataires victimes de violence conjugale, les personnes ayant perdu leur logement suite à un incendie, etc. [23, R.a.l.].

Les demandes sont aussi classées selon la catégorie de logement (A, B ou C) ainsi que selon la typologie du logement appropriée au ménage. En effet, le règlement établit le nombre de chambres attribuées à chaque famille en vertu du nombre de membres qui la compose, de l'âge des enfants et de leur sexe [8, R.a.l.].

En raison de ces multiples critères, il est difficile d'établir un délai d'attente de façon précise. On peut toutefois affirmer que de façon générale, lorsque la demande n'est pas jugée prioritaire, le délai d'attente se compte en années, généralement 6, 7, voire 10 ans !

À tout moment, si le demandeur croit qu'un logement qui aurait dû lui être attribué à été attribué à une autre personne, il peut s'adresser à la Régie du logement pour trancher la question, et ce dans le mois où ledit logement est attribué [1987, al. 1]. Encore une fois, le fardeau de la preuve incombe à l'office [1987, al. 2].

¹³³ Le locateur ne peut forcer le transfert d'une personne dans cette catégorie tant que la personne n'a pas atteint 65 ans – *Forget c. Office municipal d'habitation du Lac-des-Écorces*, 2013 QCRDL 17867

¹³⁴ *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, RLRQ, c. S-8, r. 1.

¹³⁵ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, *Plafond des revenus en besoin impérieux (PRBI) - Montréal 2014*, [http://organismes.habitation.gouv.qc.ca/psa/psa_consulter_prbi.php]

6.2.2. Les règles particulières aux baux des HLM

Un logement situé dans un HLM se qualifie comme un logement à loyer modique au sens du Code civil [1984, al. 1]. Dans toute situation impliquant un locataire d'HLM, il importe donc de prendre en considération les articles généraux du Code civil sur le droit du logement ainsi que ceux spécifiques aux logements à loyer modique, en plus des divers règlements applicables. Quatre principales caractéristiques distinguent les habitations à loyer modique des autres logements.

LE CALCUL DU LOYER EN FONCTION DU REVENU

D'abord, ici, le loyer est calculé en fonction des revenus du locataire et de sa famille, et non en fonction de la valeur locative du logement. Le loyer est calculé selon la méthode prévue à un autre règlement¹³⁶ et équivaut en gros à 25 % du revenu mensuel brut de l'ensemble de la famille¹³⁷. On ajoutera à ce moment un montant forfaitaire pour l'électricité.

Le loyer est ajusté annuellement par l'office¹³⁸. Toutefois, le locataire qui a subi une diminution de ses revenus peut, en tout temps, demander l'ajustement de son loyer à la baisse [1994, al. 1]. Le loyer pourra être rétabli par la suite, même en cours d'année, si les revenus du locataire reviennent à leur niveau précédent [1994, al. 2]. Le locataire n'a évidemment pas droit à la fixation de son loyer [1956], mais il pourra s'adresser au tribunal si on lui envoie un avis de modification d'une condition autre ou de la durée du bail, et ce dans un délai d'un mois suivant la réception de l'avis [1993, al. 1].

LE TRANSFERT OBLIGATOIRE

Deuxièmement, l'office pourra, moyennant un préavis de trois mois, forcer le déménagement d'une personne qui n'occupe pas un logement de la bonne typologie ou de la bonne catégorie en raison d'un changement dans sa situation (ex. départ d'un enfant) [1990, al. 1]. Le locataire qui veut s'opposer à ce transfert qu'il juge illégal doit s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis [1990, al. 2].

LES LIMITES AU TRANSFERT DU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Troisièmement, les règles relatives au droit au maintien dans les lieux sont un peu différentes de celles applicables dans le cas d'un bail ordinaire. En effet, si le locataire principal décède ou quitte les lieux, la personne qui aurait droit à se faire transférer le droit au maintien dans les lieux ne pourra le faire que si elle répond elle-même aux conditions d'admissibilité décrites ci-haut [1991, al. 1]. Si la personne n'est pas admissible, l'office devra envoyer un préavis de trois mois pour confirmer la résiliation du bail [1991, al. 2]. Pour s'opposer à la résiliation, le locataire doit s'adresser à la Régie dans le mois de la réception de l'avis [1993, al. 2].

LES RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES À LA FIN DU BAIL

Enfin, le droit de céder ou sous-louer le bail est explicitement retiré aux locataires qui habitent un logement à loyer modique [1995, al. 1]. Toutefois, le locataire peut résilier le bail en tout temps, peu importe la raison, en donnant un préavis de trois mois à l'office [1995, al. 2]. C'est la seule situation où cette « coutume » est codifiée dans notre droit.

¹³⁶ Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, RLRQ, c. S-8, r. 3.

¹³⁷ *Id.*, art. 6.

¹³⁸ *Id.*, art. 14, al. 1.

6.2.3. Les avantages et les inconvénients

Incontestablement, le principal avantage de l'habitation à loyer modique est son coût, le plus faible sur le marché. Le locataire n'a pas non plus à s'impliquer dans la gestion ou l'entretien de son immeuble, car le tout est effectué par les employés de l'office.

Du côté négatif, le temps d'attente extrêmement long pour se voir attribuer un HLM en décourage plusieurs. De plus, comme aucun nouvel immeuble de HLM ne s'est construit depuis 1994 et que les budgets d'entretien sont limités, plusieurs d'entre eux sont dans un état de dégradation avancée.

6.3. Les coopératives d'habitation

6.3.1. Le fonctionnement

LE MODÈLE COOPÉRATIF

À la base, une coopérative d'habitation est une personne morale régie par la *Loi sur les coopératives*¹³⁹. Elle se fonde sur la participation collective de ses membres, les locataires. Dans la loi, la coopérative d'habitation est d'ailleurs définie comme « celle qui a pour objet principal de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement » 220, L.coop.

Dans une coopérative, tout nouveau locataire signe aussi un contrat de membre et doit verser une part sociale pour « acheter » le droit de membre¹⁴⁰. Le titre de membre confère à son détenteur le droit de participer aux assemblées générales de la coopérative et d'être élu sur le conseil d'administration. En contrepartie, le membre doit s'impliquer dans les affaires de la coopérative : entretien ménager, administration, sélection des nouveaux membres, etc. En général, un locataire membre d'une coopérative doit s'attendre à donner environ dix à quinze heures par mois à l'acquit de la coopérative. Ce travail est toutefois « récompensé » par le rabais de membre, qui peut varier entre 100 \$ et 300 \$ par mois selon les coopératives et qui est appliqué directement sur le loyer.

Autrement dit, le fait que les tâches d'entretien et d'administration sont effectuées gratuitement par les membres permet à la coopérative d'économiser et ainsi, la coopérative redistribue cette économie à ses membres. C'est d'ailleurs ce rabais de membre qui fait en sorte que les logements situés dans des coopératives d'habitation sont généralement moins chers que sur le marché privé.

MODE DE GESTION

Les affaires quotidiennes de la coopérative sont administrées par le conseil d'administration, lequel est élu par les membres réunis en assemblée générale annuelle 76, al. 1, par. 3, L.coop. La coopérative va généralement comporter plusieurs comités de membres responsables de dossiers précis : comité secrétariat, comité finances, comité entretien, comité bon voisinage, etc. Il faut toutefois bien comprendre que même s'il y a un conseil d'administration, toutes les décisions importantes doivent être prises par l'assemblée générale.

Pour plus d'informations sur le fonctionnement d'une coopérative d'habitation, nous vous invitons à consulter l'excellent ouvrage de M^e Pierre Sylvestre¹⁴¹ à ce sujet.

¹³⁹ RLRQ, c. C-67.2.

¹⁴⁰ Ce montant est généralement de 100 \$ à 300 \$ et il peut habituellement être payé en plusieurs versements.

¹⁴¹ Pierre SYLVESTRE, Ronald CHARBONNEAU, Éric McDEVITT-DAVID, Julie ROCHETTE, *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000.

TYPES DE COOPÉRATIVE D'HABITATION

Dans la très grande majorité des cas, les coopératives d'habitation sont créées en vertu d'un programme gouvernemental qui finance leur construction et soutient leur exploitation. Jusqu'en 1986, les coopératives créées au Québec étaient de l'initiative du gouvernement fédéral, via les programmes « 34.18 », puis surtout, « 56.1 ». Ces programmes ont été établis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*¹⁴² et sont sous la responsabilité administrative de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, une société d'État fédérale. Depuis 1994, il n'existe plus de programme fédéral de logement social.

C'est en 1986 que les premiers programmes sous responsabilité québécoise ont vu le jour, d'abord avec le programme PSBL-P¹⁴³ puis, depuis 1995 jusqu'à nos jours, avec le programme AccèsLogis. Les coopératives d'habitation issues de ces programmes sont gérées sous la supervision de la Société d'habitation du Québec.

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Chaque coopérative est indépendante dans la sélection de ses locataires. Pour y habiter, la personne à la recherche d'un logement doit envoyer une lettre à chaque coopérative dans laquelle elle voudrait vivre. Elle doit utiliser la lettre pour se présenter, expliquer ce qu'elle apporterait à la coopérative, indiquer le type de logement recherché, etc. Il est toujours conseillé de suivre préalablement une formation sur l'habitation en coopérative afin de bien comprendre les tenants et aboutissants de ce mode de logement. Si la candidature de la personne est retenue, elle sera convoquée devant le comité de sélection de la coopérative pour une entrevue.

6.3.2. Les règles particulières au bail d'un logement situé en coopérative

De façon générale, le bail d'un logement situé dans une coopérative présente peu de différences par rapport à un bail standard. On peut toutefois identifier trois différences qu'il ne faut pas oublier.

LES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Dans les programmes sous la responsabilité du Québec, certains locataires de la coopérative ont droit à une subvention, appelée supplément au loyer, qui permet au locataire de payer un loyer équivalent à 25 % de son revenu. Chaque coopérative dispose d'une proportion fixe de locataires subventionnés et de locataires qui ne sont pas subventionnés. Lorsqu'un locataire bénéficie d'une telle subvention, son logement est considéré comme un logement à loyer modique au sens du Code civil [1984, al. 2]. Toutes les particularités vues à la section 6.2.2 s'appliquent alors à un tel bail.

Les locataires à faible revenu des coopératives fédérales peuvent eux aussi bénéficier d'un soutien au paiement du loyer, appelé « aide assujettie au contrôle du revenu ». Toutefois, le bénéficiaire d'une telle subvention ne vit pas dans un logement à loyer modique au sens du Code civil.

LA FIXATION DU LOYER

Dans une coopérative, c'est en assemblée générale qu'on détermine les hausses de loyer d'année en année. Compte tenu du caractère éminemment démocratique de la procédure, les locataires membres de la coopérative n'ont pas droit à s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer leur loyer [1955, al. 1]. La seule option d'un locataire qui désire refuser l'augmentation de loyer est de quitter le logement à la fin du bail courant [1945, al. 2].

¹⁴² L.R.C. (1985), c. N-11.

¹⁴³ L'abréviation signifie « Programme sans but lucratif - privé ».

LE RETRAIT DU STATUT DE MEMBRE ET SES CONSÉQUENCES

Être membre d'une coopérative implique des devoirs et des responsabilités. Lorsqu'un membre ne respecte pas les règlements de la coopérative ou ne participe pas à la vie collective¹⁴⁴, le conseil d'administration peut lui retirer son statut de membre de façon temporaire ou permanente. Le membre doit auparavant avoir reçu par écrit un avis lui indiquant les motifs de son expulsion et le convoquant à une réunion du conseil d'administration où il pourra s'expliquer [58, al. 1, L.coop]. La Régie n'est pas compétente pour entendre un litige relatif à un locataire s'estimant injustement exclu. C'est la Cour supérieure qui est compétente, en vertu de son pouvoir général de surveillance sur les personnes morales [33, C.p.c.].

La perte du statut de membre a pour principale conséquence que le locataire perdra son rabais de membre, ce qui représentera une hausse substantielle de coût du loyer. Notons que pour les locataires qui bénéficient d'un supplément au loyer, la perte du statut de membre se traduira plutôt par une hausse de 10 % du loyer¹⁴⁵.

La loi prévoit qu'il faut être locataire d'une coopérative pour en être membre [221.1, al. 1, L.coop], mais elle ne prévoit pas explicitement qu'une personne qui n'est plus membre ne peut plus être locataire. Dans une décision très controversée¹⁴⁶, la Cour du Québec a affirmé qu'une coopérative avait le droit d'inclure dans son contrat de membre une disposition prévoyant qu'en cas de perte du statut de membre, le locataire doive quitter à la fin de son bail. Ce jugement constitue sans aucun doute une atteinte importante au droit au maintien dans les lieux qui, avec égards, se fonde sur une interprétation plutôt bancal de la loi. Ce ne sont toutefois pas toutes les coopératives qui ont fait le choix d'appliquer ce principe et il faut donc à chaque fois prendre connaissance du contrat de membre.

6.3.3. Les avantages et les inconvénients

Vivre en coopérative, c'est aussi adopter un mode de vie. C'est une forme de logement social dans laquelle il faut être prêt à s'investir pour participer à un projet collectif. Cet aspect ne convient toutefois pas à tout le monde et certaines personnes préféreront nettement un mode de vie plus traditionnel.

6.4. Les organismes d'habitation à but non lucratif (OBNL)

6.4.1. Le fonctionnement

Un organisme à but non lucratif d'habitation est une personne morale constituée et régie par la Partie III de la *Loi sur les compagnies*¹⁴⁷. Son but est d'offrir des logements à prix abordable sans en tirer de profit. Contrairement à la coopérative d'habitation, il n'existe aucune disposition particulière de cette loi qui régit spécifiquement les organismes à but non lucratif qui œuvrent dans le domaine du logement. Une bonne proportion d'entre eux s'adressent à des clientèles spécifiques (personnes âgées, toxicomanes, femmes en difficulté, etc.), alors que d'autres sont ouverts aux « familles » au sens large.

Un organisme d'habitation à but non lucratif est géré par un conseil d'administration, nommé par les membres réunis en assemblée générale annuelle [89(1), L.c.]. Contrairement à la coopérative, le statut de membre n'est généralement pas octroyé automatiquement et seuls les locataires qui le désirent peuvent devenir membres, moyennant parfois le paiement d'une contribution annuelle

¹⁴⁴ Les motifs de retrait ou de suspension du statut de membre sont présentés à l'article [57, al. 1, L.coop].

¹⁴⁵ *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, précité, note 109, art. 16.

¹⁴⁶ *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*, [2004] J.L. 267 (C.Q.); appliquée dans *Coopérative d'habitation St-Urbain c. Callejas*, 2008 QCCQ 628.

¹⁴⁷ RLRQ, c. C-38.

généralement symbolique [222, L.c]. L'assemblée générale des membres a d'ailleurs beaucoup moins de pouvoir dans un tel organisme que dans une coopérative.

De plus, le titre de membre ne confère aucun avantage ni aucun rabais pour le titulaire de ce statut. En contrepartie, le membre n'a pas non plus de tâches à effectuer, si ce n'est qu'il est encouragé à s'impliquer en siégeant sur le conseil d'administration, par exemple.

Comme pour les coopératives d'habitation, chaque organisme est indépendant. C'est pourquoi il faut passer par le même processus (envoi de lettre, entrevue) pour espérer obtenir un tel logement.

6.4.2. Les particularités pour le locataire

À toute fin pratique, les règles qui régissent les baux des logements situés dans un organisme à but non lucratif sont les mêmes que pour les logements situés dans le marché privé. La plupart des programmes gouvernementaux qui ont permis la construction d'OBNL d'habitation prévoient une certaine proportion de locataires subventionnés. Dans de tels cas, à l'instar des logements subventionnés situés dans une coopérative, les règles relatives aux logements à loyer modique s'appliquent.

6.4.3. Les avantages et les inconvénients

La vie dans un logement situé dans un organisme à but non lucratif est une solution possible pour une personne qui veut vivre dans un milieu de vie différent sans avoir à s'impliquer particulièrement dans les activités de l'organisation. Toutefois, comme le rabais de membre n'existe pas, les loyers non subventionnés sont généralement plus chers et leur prix s'approche souvent du prix du marché privé.

Annexe

Références juridiques

LÉGISLATION

Fédérale

Loi nationale sur l'habitation, L.R.C. (1985), c. N-11

Provinciale

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1

Charte des droits et libertés de la personne, RLRQ, c. C-12

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25

Règlement de la Cour du Québec, RLRQ, c. C-25, r. 4

Loi sur l'aide juridique et sur la prestation de certains autres services juridiques, RLRQ, c. A-14

Règlement sur l'aide juridique, RLRQ, c. A-14, r.2

Loi sur le bâtiment, RLRQ, c. B-1.1

Loi sur les compagnies, RLRQ, c. C-38

Loi sur les coopératives, RLRQ, c. C-67.2

Loi sur les huissiers de justice, RLRQ, c. H-4.1

Loi sur les impôts, RLRQ, c. I-3

Loi d'interprétation, RLRQ, c. I-16

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé, RLRQ, c. P-39.1

Loi sur la Régie du logement, RLRQ, c. R-8.1

Règlement sur les critères de fixation du loyer, RLRQ, c. R-8.1, r. 2

Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, RLRQ, c. R-8.1, r. 3

Tarif des frais exigibles par la Régie du logement, RLRQ, c. R-8.1, r.6

Loi sur les services de santé et les services sociaux, RLRQ, c. S-4.2

Loi sur la Société d'habitation du Québec, RLRQ, c. S-8

Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, RLRQ, c. S-8, r.1

Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, RLRQ, c. S-8, r.3

Municipale

Règlement sur la prévention des incendies, Ville de Montréal, règlement 12-005, 23 janvier 2012

Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, Ville de Montréal, règlement 03-096, 16 juin 2003

Règlement modifiant le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) et le Règlement sur l'extermination, Ville de Montréal, règlement 03-096-5, 20 juin 2011

JURISPRUDENCE

159410 Canada Inc. c. Germain, [2004] J.L. 42 (R.L.)

9007-5433 Québec Inc. c. Bohémier, 2010 QCRDL 9584

9068-5173 Québec Inc. c. Sachs, 2010 QCRDL 20099

Auger c. Turner, [2006] J.L. 235 (R.L.)

Balabanian c. Ionescu, [2006] J.L. 187 (R.L.)

Berche c. Gélinas, [2004] J.L. 223

Bilodeau c. Lareau, [1999] J.L. 77 (R.L.)

Bon Apparte c. Rivera, [2003] J.L. 191 (C.Q.)

Bonin c. Commission de la capitale nationale, 2012 QCRDL 42498

Bouayed c. Mark, 2012 QCRDL 5515

Boudreau c. Paquet, [2002] J.L. 107 (R.L.)

Bourdeau c. Seers, 2013 QCRDL 7519

Cadieux c. Service de gaz naturel Laval Inc., [1991] R.J.Q. 2490 (C.A)

Caron c. Fafard, [1996] J.L. 408 (C.Q.)
 Chichak c. Maison Biéler Inc., 2011 QCRDL 42936
 Coopérative d'habitation L'Art de Vivre c. Paré, 2012 QCRDL 6483
 Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera, [2004] J.L. 267 (C.Q.)
 Coopérative d'habitation St-Urbain c. Callejas, 2008 QCCQ 628
 D.C. c. Office municipal d'habitation de Berthierville, 2012 QCCQ 1524
 Descheneaux c. Nicol, [2003] J.L. 145 (R.L.)
 Dubois c. Miljkovitch, C.Q. Montréal, n° 500-02-047799-962, 24 janvier 1997, j. Pothier
 Dufour c. Sauvé, [1995] J.L. 70 (R.L.)
 Dufresne c. Lachance, 2012 QCRDL 12031
 Di Giambattista c. Mohanarajan, [1996] J.L. 80 (C.Q.)
 Eng c. Bélisle, [2001] J.L. 158 (C.Q.)
 Feldman c. Anick, [2002] J.L. 91 (R.L.)
 Floros c. Campbell, [2002] J.L. 193 (R.L.)
 Forget c. St-Jean, [2003] J.L. 63 (R.L.)
 Forget c. Office municipal d'habitation du Lac-des-Écorces, 2013 QCRDL 17867
 Fortin c. Delagrave, [2006] J.L. 103 (R.L.)
 Gagné c. Coopérative d'habitation La Marée, [2006] J.L. 312 (R.L.)
 Gestion Cappello, s.e.n.c. c. Ranger, R.L. Montréal, n° 31-031230-040-G, j. Mercier
 Gestion Le Cours St-Pierre c. Bélisle, [1997] J.L. 156, (R.L.)
 Gestion Turret Inc. c. Wlosciak, [2004] J.L. 330 (R.L.)
 Giunti c. Gallelos, 2012 QCRDL 15791
 Grondin c. Fattal, 2012 QCRDL 2785
 Guidicelli c. Durocher, [2002] J.L. 114 (R.L.)
 Guilbault c. Girard, [1994] J.L. 57 (R.L.)
 Habitations La Rémoise c. Hébert, 2012 QCRDL 34903
 Houle c. Ville de Mascouche [1999] R.J.Q. 1894 (C.A.)
 Huot c. Martineau, [2005] J.L. 75 (C.S.)
 Joncas c. Lemelin, [2001] J.L. 136 (R.L.)
 Kilifis c. Miskin, R.L. Montréal, n° 31-960410-030-F, 22 novembre 1996, j. Simard
 Koretski c. Fowler, 2008 QCCQ 2534
 La Maison grise de Montréal c. Comtois, [2003] J.L. 196 (C.Q.)
 Lareau c. Régie du logement, [1999] J.L. 187 (C.S.)
 Lareau c. Régie du logement, C.A. Montréal, n° 600-09-007993-991, 30 janvier 2003,
 jj. Beauregard, Chamberland et Rayle
 Les immeubles Mariluc 1991 Inc. c. Gauthier, [2007] J.L. 189 (R.L.)
 Lemieux c. Vallée, [2005] J.L. 230 (R.L.)
 Logan c. Lallouz, 2012 QCRDL 6023
 Loyer c. Djelic, [2003] J.L. 282 (R.L.)
 Mastroapolo c. Office municipal d'habitation de Québec, 2012 QCCS 2675
 Mission Bon Accueil c. Fillion, 2013 QCCQ 10946
 Nadeau c. Gestion Forest-Morency Inc., [1999] J.L. 57 (R.L.)
 Normandeau c. Danko, J.L. 91-13 (R.L.)
 Ngo c. Cour du Québec, 2009 QCCS 3984
 Office municipal d'habitation de Montréal c. Nantel, 2006 QCCQ 4923
 Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe, [1999] J.L. 333 (C.A.)
 Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Rouleau, [2001] J.L. 211 (C.S.)
 Office municipal d'habitation de Saint-Jérôme c. Boyer, [2003] J.L. 194 (C.Q.)
 Okwuobi c. Commission scolaire Lester B.-Pearson, 2005 CSC 16
 Placements Sergakis Inc. c. Cour du Québec, 2013 QCCS 449
 Perreault c. Vinet (succession de), [1998] J.L. 156 (R.L.)
 Petiote c. Perreault, [2003] J.L. 388 (R.L.)
 Pickard c. Oliver, 2012 QCCA 28
 Propiq Inc. c. Régie du logement, [1982] C.S. 111
 Québec (Commission des droits de la personne et de la jeunesse) c. 9020-6376 Québec Inc.,
 2006 QCTDP 19

Québec (Commission des droits de la personne et de la jeunesse) c. Panacci, 2013 QCTDP 28
Richer-Dalbec c. Belley, [2002] J.L. 200 (R.L.)
Saudelli c. Sénécal, 2013 QCRDL 8083
Shacter c. Bouchelet, [1996] J.L. 237 (R.L.)
Siagh c. Place Belvédère s.e.n.c., 2012 QCRDL 28971
Singer c. Ngamé, 2004 CanLII 13346 (C.Q.)
Sniatowsky c. Simmons, 2009 QCCQ 9316
Société 3505 Ste-Famille Inc. c. Langlois, [2005] R.J.Q. 1217 (C.Q.)
St-Jacques (succession de) c. Desmeules, [2005] J.L. 22 (R.L.)
Structures métropolitaines (SMI) Inc. c. Laberge, 2012 QCCQ 14778
Tremblay c. Gauthier, 2010 QCRDL 10281
Turgeon c. Simard, 2012 QCRDL 41446
Vairo c. Demers, J.R. 97-209 (R.L.)
Venne c. Trebaol, J.E. 94-1573 (C.Q.)

DOCTRINE

DUCHARME, L., *Précis de la preuve*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2005
GAGNON, P. et I. JODOIN, *Louer un logement*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012
LAMY, D., *L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2010
LAMY, D., *La diminution de loyer*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004
LAMY, D., *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004
LLUELLES, D. et B. MOORE, *Droit des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 2006
PRATTE, P., « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du *Code civil du Québec* », (1996) R. du B. 3
SYLVESTRE, P., R. CHARBONNEAU, É. McDEVITT-DAVID et J. ROCHETTE, *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000

Principaux délais en droit du logement

Description du délai		Référence	Bail de 12 mois ou plus	Bail à durée indéterminée	Bail de moins de 12 mois	Bail d'un chambre
1.2.2.	La signature du bail					
	Remise d'une copie du bail au locataire	1895, al. 1	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours
	Demande de fixation (nouveau locataire)	1950, al. 2	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours
	Demande de fixation (≠ section G ou fausseté)	1950, al. 2	2 mois	2 mois	2 mois	2 mois
2.1.1.	Le paiement du loyer					
	Retard minimum pour déposer une demande	1971	3 sem.	3 sem.	3 sem.	3 sem.
2.3.3.	L'accès et la visite du logement					
	Préavis verbal	1931	24 h	24 h	24 h	24 h
2.3.4.	Les travaux majeurs					
	Préavis au locataire (évacuation ≤ 7 jours)	1923, al. 2	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours
	Préavis au locataire (évacuation > 7 jours)	1923, al. 2	3 mois	3 mois	3 mois	3 mois
	Réponse du locataire (si évacuation)	1925, al. 1	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours
	Dépôt d'une demande par le propriétaire	1925, al. 2	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours
	Dépôt d'une demande par le locataire (≠ évac.)	1926	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours
3.1.2.	Le droit au maintien					
	Transfert du droit au maintien	1938, al. 1	2 mois	2 mois	2 mois	2 mois
	Transfert du droit au maintien (décès)	1938, al. 2	2 mois	2 mois	2 mois	2 mois
3.2.1.	L'avis d'augmentation de loyer					
	Envoi de l'avis (maximum)	1942	6 mois	1 mois	2 mois	20 jours
	Envoi de l'avis (minimum)		3 mois	2 mois	1 mois	10 jours
	Réponse du locataire	1945	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
	Dépôt d'une demande de fixation	1947	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
4.1.1.	La reprise du logement					
	Envoi de l'avis	1960	6 mois	6 mois	6 mois, mais 1 mois si bail ≤ 6 mois	
	Réponse du locataire	1962	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
4.1.2.	L'éviction pour agrandissement ou subdivision					
	Envoi de l'avis	1960	6 mois	6 mois	6 mois, mais 1 mois si bail ≤ 6 mois	
	Dépôt d'une demande par le locataire	1966, al. 1	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
4.2.1.	L'avis de non-reconduction					
	Envoi de l'avis (maximum)	1946	6 mois	2 mois	2 mois	20 jours
	Envoi de l'avis (minimum)	1946	3 mois	1 mois	1 mois	10 jours
4.2.2.	L'abandon de logement					
	Avis d'abandon au propriétaire	1915, al. 1	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours
	Réponse à une offre de réintégration	1916, al. 1	10 jours	10 jours	10 jours	10 jours
4.2.4.	La résiliation dans des cas particuliers					
	Prise d'effet de l'avis de résiliation	1974, al. 2	2 mois	1 mois	1 mois	Selon la durée
4.2.5.	La résiliation pour violence conjugale					
	Prise d'effet de l'avis de résiliation	1974.1, al. 2	2 mois	1 mois	1 mois	Selon la durée
4.2.6.	Le décès du locataire					
	Résiliation si renonciation au transfert	1938, al. 2	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
	Résiliation par la succession	1939, al. 1	6 mois	6 mois	6 mois	6 mois
4.3.2.	La cession du bail					
	Refus du propriétaire	1871, al. 2	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours
4.3.3.	La sous-location					
	Refus du propriétaire	1871, al. 2	15 jours	15 jours	15 jours	15 jours