ANTOINE MORNEAU-SÉNÉCHAL

AVEC LA COLLABORATION
D'AXEL FOURNIER

LE DROIT DU LOGEMENT

MANUEL DE FORMATION

- 6e édition -
2017-2018

LE DROIT DU LOGEMENT

MANUEL DE FORMATION

Antoine Morneau-Sénéchal

Avec la collaboration
d'Axel Fournier

6e édition
2017-2018

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 de logement social « Coopérative d'habitation Richelieu », « Citadelle de St-Ambroise » et « Coopérative d'habitation Tiohtiake ».
Crédit photo : Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier.

Dépôt légal : troisième trimestre 2017
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada
ISBN 978-2-9814777-4-3 (6e édition, 2017) (relié)
ISBN 978-2-9814777-5-0 (6e édition, 2017) (PDF)
ISBN 978-2-9814777-0-5 (3e édition, 2014) (broché)
ISBN 978-2-9814777-1-2 (3e édition, 2014) (PDF)

© 2017. 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 aux étudiantes et étudiants en droit qui ont choisi de participer à un stage en milieu communautaire dans un comité logement, ainsi qu'aux intervenantes et intervenants œuvrant dans le milieu du logement. Mis à jour annuellement, il est axé sur une approche pratique qui fait état de la jurisprudence la plus récente en droit du logement.

Références aux sources législatives

Dans ce guide, 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*[1]. Dans les autres cas, les abréviations suivantes sont utilisées pour référer à une loi particulière :

Sigle	Loi
C.d.l.p.	*Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12
C.p.c.	*Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.01
L.a.u.	*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1
L.c.	*Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38
L.coop.	*Loi sur les coopératives*, RLRQ, c. C-67.2
L.p.r.p.	*Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, RLRQ, c. P-39.1
L.R.	*Loi sur la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1
R.p.	*Règlement de procédure devant la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1, r.5
R.a.l.	*Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, RLRQ, c. S-8, r. 1
R.f.l.	*Règlement sur les critères de fixation de loyer*, RLRQ, c. R-8.1, r.2

À propos des auteurs

M^e^ Antoine Morneau-Sénéchal est avocat. Il est titulaire d'un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université de Montréal et d'un diplôme de deuxième cycle en droit notarial de l'Université de Sherbrooke. Après avoir œuvré en pratique privée comme notaire, il a enseigné en techniques juridiques au Collège régional de Lanaudière à L'Assomption. Devenu par la suite avocat, il a œuvré en litige civil et familial. Il occupe actuellement le poste de responsable des services juridiques au P.O.P.I.R. - Comité Logement, à Montréal. Il est également membre du Comité de liaison du Barreau du Québec avec la Régie du logement.

M^e^ Axel Fournier est avocat. Il est titulaire d'un baccalauréat en droit (LL.B.) de l'Université de Montré. 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. Il a également siégé sur son conseil d'administration. Il œuvre actuellement en droit municipal au sein du cabinet Prévost, Daoust, Fortin, de Saint-Jérôme.

Dans ce guide, le genre masculin est utilisé dans l'unique but d'alléger le texte. Il inclut le genre féminin.

[1] *Code civil du Québec*, 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 3
0.2. Locataire, locateur, propriétaire 3

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 6
1.1.3. L'enquête de crédit 7
1.1.4. Le dépôt 7
1.2. La signature du bail 8
1.2.1. La langue du bail 8
1.2.2. Le formulaire de bail obligatoire 8
1.2.3. Le règlement d'immeuble 15
1.2.4. Les annexes au bail 16
1.2.5. Le cautionnement 16
1.2.6. La colocation 16
1.3. L'arrivée dans le logement 16

2. En cours de bail 19
2.1. Les obligations du locataire 19
2.1.1. Le paiement du loyer 19
2.1.2. L'utilisation du logement de façon responsable 20
2.1.3. Les réparations mineures 20
2.1.4. L'interdiction de faire des changements majeurs 20
2.1.5. La remise du logement en bon état 20
2.1.6. La bonne conduite et le respect de la tranquillité 21
2.1.7. L'utilisation du logement à des fins résidentielles 21
2.2. Les obligations du propriétaire 23
2.2.1. Le maintien du logement en bon état 23
2.2.2. Le devoir de procurer la jouissance paisible des lieux 25
2.2.3. L'interdiction de faire des changements majeurs 26
2.3. La collaboration en cours de bail 26
2.3.1. Les communications entre les parties 26
2.3.2. Les bonnes relations entre locataire et propriétaire 27
2.3.3. L'accès et la visite du logement 28
2.3.4. Les travaux majeurs 29

3. Le renouvellement du bail 31
3.1. Le droit au maintien dans les lieux 31
3.1.1. La portée du droit 31
3.1.2. Les bénéficiaires du droit 31
3.1.3. Le renouvellement automatique du bail 32
3.2. Les modifications lors du renouvellement 32
3.2.1. L'augmentation du loyer 32
3.2.2. La méthode de fixation du loyer 34
3.2.3. Les exceptions à la méthode de fixation du loyer 39
3.2.4. Le formulaire de renseignements nécessaires 39
3.2.5. Les autres modifications au bail 40

4. La fin du bail 41
4.1. La fin du bail demandée par le propriétaire 41
4.1.1. La reprise du logement 41
4.1.2. L'éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation 43
4.1.3. Le déguerpissement 44
4.1.4. Le bail du concierge 44
4.2. La fin du bail demandée par le locataire 45
4.2.1. L'avis de non-reconduction 45
4.2.2. L'abandon du logement 45
4.2.3. La résiliation suite à l'attribution de certains types de logements 46
4.2.4. La résiliation pour violence conjugale ou agression sexuelle 47
4.2.5. Le décès du locataire 47
4.2.6. Le cas particulier des services qui se rattachent à la personne du locataire 47
4.3. La résiliation en cours de bail 48
4.3.1. La convention de résiliation 48
4.3.2. La cession de bail 48
4.3.3. La sous-location 49

5. Les conflits 51
5.1. La Régie du logement 51
5.1.1. La nature de la Régie du logement 51
5.1.2. La compétence de la Régie du logement 51
5.2. La procédure devant la Régie du logement 51
5.2.1. La mise en demeure 51
5.2.2. La demande 54
5.2.3. Le paiement des frais 56
5.2.4. Les délais 56
5.2.5. Les incidents de l'instance 57
5.2.6. L'avis de convocation 59
5.2.7. La représentation 60
5.2.8. La preuve 62
5.2.9. L'audience 64
5.2.10. La décision 65
5.2.11. L'appel 65
5.2.12. La rétractation, la révision et la rectification 66
5.2.13. L'exécution de la décision 67
5.3. Les recours prévus par le *Code civil du Québec* 69
5.3.1. Les dommages-intérêts 69
5.3.2. L'exécution en nature 69
5.3.3. La diminution de loyer 69
5.3.4. Le dépôt de loyer 69
5.3.5. La résiliation du bail 70
5.4. Les recours prévus par la *Loi sur la Régie du logement* 70
5.4.1. La démolition d'un logement 70
5.4.2. Le fractionnement d'un ensemble immobilier 72
5.4.3. La conversion en copropriété divise 72
5.5. Les autres recours du locataire 74
5.5.1. La municipalité 74
5.5.2. Les autres instances publiques 74
5.5.3. Les recours en droit pénal 75
5.5.4. Le recours en injonction devant la Cour supérieure 75

6. Le logement social 77
6.1. Introduction au logement social 77
6.1.1. Définition 77
6.1.2. Statistiques 77

6.2. Les habitations à loyer modique 77
6.2.1. Le fonctionnement 77
6.2.2. Les règles particulières aux baux des habitations à loyer modique 79
6.2.3. Les avantages et les inconvénients 81
6.3. Les coopératives d'habitation 81
6.3.1. Le fonctionnement 81
6.3.2. Les règles particulières au bail d'un logement situé en coopérative 82
6.3.3. Les avantages et les inconvénients 83
6.4. Les organismes d'habitation sans but lucratif 83
6.4.1. Le fonctionnement 83
6.4.2. Les particularités pour le locataire 84
6.4.3. Les avantages et les inconvénients 84

Bibliographie 85

Index 91

Annexe – Traduction de certains termes en anglais 94

Annexe – Principaux délais en droit du logement 94

0.
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 1851, al. 1 :

> 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.

Trois éléments essentiels le constituent : un bien qu'on utilise, un loyer et une durée. Cette durée peut 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 dont l'objet est un bien immobilier utilisé à des fins d'habitation. 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. »[2]

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, comme par exemple un chalet ou une unité de copropriété, loués à court terme à des fins touristiques 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. Il peut par exemple s'agir d'un atelier d'artiste, dans lequel l'artiste demeure également 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 se définit 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 chambres ont des installations sanitaires communes ainsi que des cuisines communes.

[2] Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, no 13.

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

- Une chambre située dans un établissement hôtelier[3] 1892, al. 3, par. 3 ;
- Une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux[4] 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 ;

Il existe également une dernière exclusion qui ne se retrouve pas dans la loi. Elle s'applique aux chambres louées dans des ressources d'hébergement temporaires qui s'adressent à des clientèles vulnérables, comme les refuges pour personnes itinérantes ou pour femmes en difficultés. 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 ou d'une démarche personnelle. Dans ces situations, le droit d'habitation est subordonné au respect de l'entente de traitement avec le centre.

En 2003, la Cour du Québec[5] 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. Cette décision fait office de cause type et a été confirmée par les tribunaux depuis[6]. Il faut donc faire très attention lorsqu'on a affaire à un locataire qui demeure dans ce type de ressource. Dans la plupart des cas, il ne bénéficiera pas des mêmes droits que les autres locataires, ce qui peut parfois mener à des abus.

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.

Tout au long de ce guide, ce pictogramme vous indiquera les règles particulières à un bail d'un logement situé dans un établissement d'enseignement.

Quant à lui, ce pictogramme vous indiquera les règles particulières applicables à un bail d'un logement à loyer modique.

[3] Même si le logement est situé dans un établissement hôtelier, il faut s'attarder à la nature même du bail en cause – *9160-0320 Québec Inc.* c. *Brunet*, 2016 QCCS 5138.
[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] *La Maison grise de Montréal* c. *Comtois*, [2003] J.L. 196 (C.Q.).
[6] *Mission Bon Accueil* c. *Filion*, 2013 QCCQ 10946.

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, comme le montre la figure 1, 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.

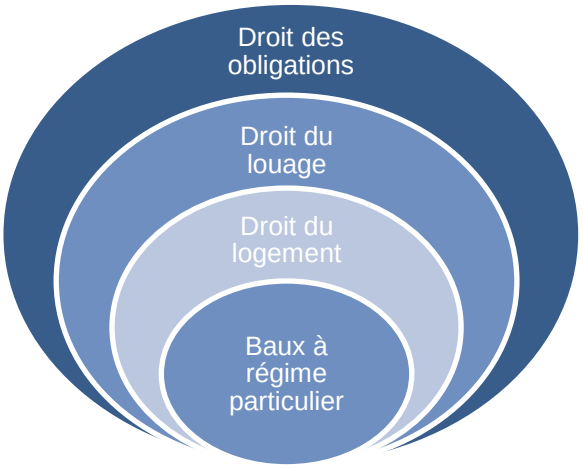


Figure 1 – Les « niveaux » du droit du logement

En effet, plusieurs règles qui sont d'application supplétive en louage non résidentiel deviennent d'ordre public en droit du logement. C'est notamment le cas des règles suivantes :

- L'obligation pour le propriétaire d'entretenir les lieux loués 1854, al. 2 ;
- La garantie contre les troubles de droit 1858, al. 1 ;
- L'obligation du locataire de ne pas troubler la jouissance paisible 1860, al. 1 ;
- Les divers recours des parties en cas de manquement 1863 ;
- Le droit du locataire à la cession ou à la sous-location du bail 1870.

Toutes ces notions, ainsi que d'autres notions empruntées au régime général, seront vues plus en détail plus loin dans le manuel.

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.

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.

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 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 logements. 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 afin de s'assurer que l'on s'adresse à la bonne partie. 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.

1.
Avant d'emménager

1.1. La recherche d'un logement

1.1.1. La discrimination

1.1.1.1. Les protections de la Charte des droits et libertés de la personne

La recherche d'un logement peut s'avérer difficile et complexe pour un locataire. En effet, la règle du premier arrivé, premier servi, n'est pas toujours respectée. La *Charte des droits et libertés de la personne*[7] prévoit 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 ou de son âge 10, C.d.l.p.. Il s'agirait alors de discrimination.

Il est interdit de discriminer une personne pour un des motifs énumérés précédemment, en refusant de conclure avec elle un acte juridique pour un service offert au public, comme par exemple un bail 12, C.d.l.p.. Il est également interdit de prévoir une clause discriminatoire dans le bail 13, al. 1, C.d.l.p..

Toute personne qui est victime de discrimination peut porter plainte par écrit à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse 74, al. 1, C.d.l.p. La Commission reçoit les plaintes et peut déclencher une enquête. Si la preuve est suffisante, elle peut intenter un recours au Tribunal des droits de la personne contre la personne fautive 80, C.d.l.p.. Dans tous les cas où elle intervient, c'est la Commission qui effectue les démarches judiciaires, sans aucun coût pour le plaignant.

En compensation pour le préjudice subis, le plaignant peut se voir accorder des dommages-intérêts moraux 49, al. 1, C.d.l.p.. De plus, il peut aussi avoir droit à des dommages-intérêts punitifs, si l'atteinte aux droits du plaignant est « illicite et intentionnelle » 49, al. 2, C.d.l.p.. Dans le passé, 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'enfants[8].

1.1.1.2. Les protections du Code civil du Québec

En plus des protections de la *Charte des droits et libertés de la personne*, le Code civil prévoit également qu'un propriétaire ne peut user de discrimination à l'encontre des femmes enceintes, des familles avec enfant et des locataires qui ont déjà exercé un recours prévu par la loi 1899, al. 1. La disposition interdit non seulement le fait de refuser de conclure un bail pour l'une de ces raisons, mais également le refus de poursuivre le bail[9] ou l'imposition de conditions supplémentaires. Il est aussi prévu qu'un contrevenant peut se voir imposer des dommages-intérêts punitifs 1899, al. 2.

Même si cette disposition se trouve dans le Code civil, la Régie du logement a déclaré n'avoir aucune compétence sur tout ce qui précède la signature du bail[10]. Elle ne pourrait donc intervenir si le propriétaire refuse de conclure le bail pour un motif énuméré. Le locataire lésé devrait alors s'adresser aux tribunaux de droit commun, soit la Cour du Québec ou le Cour supérieure,

---

[7] *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12.
[8] *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.
[9] Le refus de poursuivre le bail serait par ailleurs illégal, vu le droit au maintien dans les lieux du locataire. Voir le chapitre 3.1 pour plus de détails.
[10] *Siagh* c. *Place Belvédère s.e.n.c.,* 2012 QCRDL 28971.

dépendamment du montant réclamé. Toutefois, la Régie du logement aurait une compétence sur une action discriminatoire qui surviendrait en cours de bail.

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 » 5, L.p.r.p.. Trois types de renseignements peuvent être exigés[11] :

- Les renseignements d'identité et de contact ;
- Les renseignements concernant le comportement antérieur du locataire ;
- Les renseignements concernant sa capacité financière.

Le tableau 1 indique en détails les renseignements qui peuvent être demandés pour chacune de ces catégories.

Tableau 1 – Renseignements personnels qui peuvent être exigés par un propriétaire

Catégorie	Ce qui peut être demandé
Identité et contact	• Nom • Adresse • Numéro de téléphone
Comportement antérieur	• Nom ou coordonnées de l'ancien propriétaire • Nom ou coordonnées du dernier concierge • Si le locataire est d'accord, une lettre de référence
Capacité financière	• Attestation d'un ancien propriétaire • Extrait pertinent du dossier de crédit • Enquête de crédit faite par le propriétaire avec le consentement du locataire

Le propriétaire ne peut donc exiger ni le numéro d'assurance sociale, ni le numéro de permis de conduire, ni le numéro d'assurance-maladie[12]. En théorie, il ne peut refuser de louer le logement sur la simple base que le locataire refuse de lui fournir ces renseignements 9, al. 1, par. 1, L.p.r.p.. Toutefois, en pratique, le propriétaire risque évidemment de ne pas louer le logement si on refuse de lui fournir les renseignements demandés. Le locataire a donc peu d'alternatives. Le recours prévu par la loi est de porter plainte[13] à la Commission d'accès à l'information, s'il s'estime lésé 42, L.p.r.p..

Une fois la plainte déposée, la Commission donne l'opportunité aux parties de présenter leurs observations 49, al. 1, L.p.r.p.. La Commission rend ensuite une décision. Elle peut rendre toutes les

[11] *X.* et *Gestion P. Laflèche*, C.A.I., n° CAI 09 08 86, 23 juillet 2013, j.a. Diane Poitras.
[12] 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/]
[13] La loi désigne par « demande d'examen de mésentente » le processus qui mène au dépôt d'une plainte. Des frais sont applicables.

ordonnances nécessaires à la sauvegarde des droits des parties 55, al. 1, L.p.r.p.. Typiquement, ces ordonnances seront à l'effet d'enjoindre la personne fautive à ne plus exiger tel ou tel renseignement ou à détruire les renseignements obtenus illégalement. Il ne s'agit donc pas d'un processus qui permet au locataire d'obtenir une compensation financière pour le préjudice subi.

En plus de ce qui précède, le propriétaire peut poser au locataire des questions sur ses expériences antérieures de location de logement. Même si aux yeux du locataire certaines réponses pourraient s'avérer dommageables, 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 ouvert pour le propriétaire[14], dans le cas où le locataire a fait une fausse déclaration sur un élément déterminant pour la conclusion du contrat.

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. À cette fin, le propriétaire pourra demander au locataire de lui fournir ses nom et adresse, ainsi que sa date de naissance[15]. Les frais de l'enquête de crédit peuvent être facturés au locataire, en autant qu'ils soient raisonnables.

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 faut bien comprendre que ce montant est une avance sur le loyer plutôt d'un dépôt comme tel.

Exemple

Un locataire signe le 15 juin un bail qui débutera le 1er juillet et se terminera le 30 juin de l'année suivante. Le loyer convenu est de 700 $. Lors de la signature, le 15 juin, le propriétaire demande au locataire de lui verser 700 $, ce que le locataire accepte. En conséquence, le locataire ne paiera pas de loyer le 1er juillet, puisqu'il l'a déjà payé à la signature.

Cette formule est la seule qui est autorisée par la loi. En pratique, les règles ne sont pas toujours respectées et plusieurs « formules alternatives » existent. D'abord, certains propriétaires demandent plus d'un mois de loyer comme dépôt au moment de la signature. Une telle formule est illégale, puisque le Code civil prévoit clairement que le montant du dépôt ne peut excéder un mois de loyer 1904, al. 1.

Deuxièmement, d'autres propriétaires exigent un dépôt remboursable lors du dernier mois de loyer. Cette formule est illégale, car le Code civil précise bien que le dépôt doive être une avance sur le premier loyer 1904, al. 1. En plus de ne pas respecter la loi, cette formule présente de nombreux inconvénients pour le locataire. Elle lui impose en effet de payer deux mois de loyer dans un court laps de temps. Si on reprend l'exemple précédent, le locataire devrait payer 700 $ le 15 juin puis repayer 700 $ deux semaines plus tard, le 1er juillet.

D'ailleurs, dans cette formule, les propriétaires imposent souvent que le dépôt soit remboursable lors du dernier mois d'occupation du logement, et non à la fin du premier terme. Cette échéance survient parfois plusieurs années plus tard et il peut alors être difficile de faire respecter cette obligation, surtout si le propriétaire a changé entre temps. Nous verrons plus en détails la question du changement de propriétaire au chapitre 3.1.

[14] *Logan* c. *Lallouz*, 2012 QCRDL 6023.
[15] *X.* et *Gestion P. Laflèche*, précité, note 11.

Ces « formules alternatives » s'expliquent en partie par le fait que le Québec fait bande à part sur la question du dépôt de garantie, qu'on appelle également improprement dépôt de sécurité[16]. Il s'agit d'une somme d'argent laissée en garantie au propriétaire dans laquelle celui-ci peut se compenser pour tout dommage (bris au logement, non-paiement de loyer, etc.) lui étant causé par le locataire. Le solde non-utilisé du dépôt est remis au locataire à son départ du logement.

Le Québec est en effet la seule province ou territoire du Canada[17] à ne pas permettre que le propriétaire puisse exige un dépôt de garantie. Les autres provinces et territoires prévoient en effet la possibilité d'un dépôt de garantie variant entre un demi mois et un mois de loyer.

1.2 La signature du bail

1.2.1. La langue du bail

En principe, le bail doit être rédigé en français 1897. Il peut toutefois être rédigé dans une autre langue, si les deux parties en font la demande expresse. Le locataire francophone a donc 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 situation[18] 1898, al. 2. En tout état de cause, il faut toujours porter une très grande attention à cet élément.

1.2.2. Le formulaire de bail obligatoire

Le formulaire obligatoire de bail que nous utilisons aujourd'hui est en vigueur depuis le 24 février 2015[19]. L'adoption d'un formulaire obligatoire vise 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 édicté par règlement[20] 1895, al. 1. Les divers formulaires sont annexés au règlement et sont, dans l'ordre :

1. Bail dans un établissement d'enseignement ;
2. Bail d'un logement à loyer modique ;
3. Bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile ;
4. Bail d'un logement dans une coopérative ;
5. Bail de logement.

---

[16] Le terme « dépôt de sécurité » est anglicisme provenant du terme anglais « security deposit ».
[17] *Residential Tenancies Act*, S.A. 2004, c. R-17.1, par. 43(1); *Residential Tenancy Act*, S.B.C. 2002, c. 78, par. 17 et 19(1); *Rental of Residential Property Act*, R.S.P.E.I. 1988, c. R-13.1, par. 10(1); *Loi sur la location à usage d'habitation*, C.P.L.M., c. R-119, art. 29; *Loi sur la location de locaux d'habitation*, L.N.-B. 1975, c. R-10.2, par. 8(1); *Residential Tenancies Act*, R.S.N.S. 1989, c. 401, par. 12(2); *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, c. 17, art. 106; *Residential Tenancies Act*, *2006,* S.S. 2006, c. R-22.0001, art. 24 et 25; *Residential Tenancies Act, 2000,* S.N.L. 2000, c. R-14.1, art. 12; *Loi sur la location des locaux d'habitation*, L.R.T.N.-O. (Nu) 1988, c. R-5, art. 14; *Loi sur la location des locaux d'habitation*, L.R.T.N.-O. 1988, c. R-5, art. 14; *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, L.Y. 2012, c. 20, art. 16 et par. 17(1).
[18] 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.).
[19] *Règlement modifiant le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*, (2014) 146 G.O. II, 4126, art. 4.
[20] *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*, RLRQ, c. R-8.1, r. 3.

Ces formulaires se ressemblent tous, mais chacun présente ses particularités, dont la plupart seront abordées en détails plus loin dans le manuel. Pour les fins de la présente section, nous étudierons le formulaire le plus courant, soit le bail de logement.

Si les parties n'utilisent pas le formulaire officiel, 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. Selon les auteurs, il appert que le recours ouvert pour le locataire lésé serait de demander au tribunal de rendre une ordonnance du tribunal enjoignant le propriétaire à fournir un nouveau bail sur le formulaire prescrit.

Quant à lui, le bail verbal est-il valide ? La réponse est oui. Toutefois, la loi exige que dans le cas d'un bail verbal, un écrit doit tout de même être complété 1895, al. 1. Il s'agit du formulaire « Écrit obligatoire en cas de bail verbal »[21], qui comporte principalement le nom des parties et le montant du loyer. En pratique, il n'est pas rare de voir un bail verbal, mais il est toutefois exceptionnel que le formulaire prescrit soit rempli.

On peut également avoir affaire au 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'espèce[22].

Notons enfin que dans tous les cas où le bail est écrit ou comporte une partie écrite, une copie 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. Elle doit être précise et complète. 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 qui signe le bail au nom de la société 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. C'est l'inscription du nom d'un colocataire au bail qui lui conférera ce statut, plutôt que celui de simple occupant. Il sera d'ailleurs question de la colocation et de ses aspects juridiques à la section 1.2.6.

1.2.2.1. La description du logement loué (section B)

On doit indiquer à cette section l'adresse complète du logement et le nombre de pièces. Au Québec, la coutume est de désigner le nombre de pièces par un nombre suivi de la fraction « ½ ». Les interprétations peuvent varier sur ce que désignent le nombre et la fraction, mais en général le nombre entier désigne le nombre de pièces et la fraction désigne la salle de bains. La définition la plus courante de chaque désignation est présentée au tableau 2, à la page suivante[23].

La destination du logement est également importante. On peut convenir que 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.

---

[21] *Id.*, annexe 7.
[22] *Nadeau* c. *Gestion Forest-Morency Inc.*, [1999] J.L. 57 (R.L.).
[23] SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, rév. 2007, *Le guide du logement au Canada pour le nouvel arrivant*, Ottawa, 2007, p. 14.

Tableau 2 – Désignation des types de logements

Désignation	Définition
1 ½	Un studio, soit un logement composé d'une grande pièce ouverte et d'une salle de bains fermée.
2 ½	Parfois appelé garçonnière ou « bachelor » en anglais. Semblable à un studio, mais de plus grande dimension, qui comporte généralement une pièce double séparée en deux par une arche ou une cloison partielle.
3 ½	Un logement comportant une chambre à coucher fermée ainsi qu'une salle de bains.
4 ½	Un logement comportant deux chambres à coucher fermées et une salle de bains.
5 ½, 6 ½, 7 ½, …	Logements comportant respectivement trois, quatre et cinq chambres à coucher, ainsi qu'au moins une salle de bains.

Il est également très important de détailler les espaces de stationnement et de rangement qui seront attribués au locataire, afin d'éviter toute confusion. De plus, 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, puisque le propriétaire en sera responsable en cas de bris.

Le formulaire permet également d'indiquer si l'immeuble loué se situe dans une unité de copropriété divise. Nous verrons l'importance de cet élément plus loin, à la section E. De plus, les parties sont invitées à parapher un engagement indiquant qu'ils respecteront la règlementation municipale relative aux détecteurs de fumée. Dans l'île de Montréal, c'est le *Règlement sur le Service de sécurité incendie de Montréal*[24] qui régit cette question. En vertu de ce règlement, c'est le propriétaire qui doit installer un avertisseur de fumée conforme[25], mais c'est le locataire qui est responsable d'en assurer le bon fonctionnement et de remplacer les piles[26].

1.2.2.3. La durée du bail (section C)

Cette section simple a toute son importance. La durée coutumière du bail est de douze mois, du 1er juillet au 30 juin. Toutefois, contrairement à certaines croyances, il n'existe aucune loi à cet effet et on pourrait donc prévoir tout autre terme, la seule condition étant que le terme soit inférieur à cent ans 1880. Un bail dont la durée serait supérieure à cent ans sera ramené à cent ans[27]. Il est également possible de prévoir un bail à durée indéterminée 1851, al. 2.

Il est important de noter que selon la durée du bail, des dispositions différentes peuvent s'appliquer. La coutume veut que le terme du bail soit de douze mois et en conséquence, des règles particulières existent pour les baux de plus de douze mois et pour ceux de moins de douze mois. Il faut donc toujours demeurer aux aguets pour éviter de se faire piéger par ces distinctions, qui seront étudiées plus loin. Afin de vous simplifier la vie, un tableau des principaux délais en droit du logement vous est fourni à la fin de ce guide.

[24] *Règlement sur le Service de sécurité incendie de Montréal*, Ville de Montréal (Conseil d'agglomération), règlement RCG 12-003, 26 janvier 2012, art. 18 à 21.
[25] *Id.*, art. 18, par. 1.
[26] *Id.*, art. 20.
[27] La décision *Bourdeau* c. *Seers*, 2013 QCRDL 7519, est un exemple de bail à durée « infinie » ramenée à cent ans.

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.

Presque toujours, la fréquence de paiement 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, il est presque toujours prévu que le loyer soit payable le premier jour du mois.

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. Malgré cette interdiction, le locataire peut quand même accepter de payer de cette façon et le formulaire de bail prévoit expressément cette possibilité. De plus, certains propriétaires proposent maintenant le paiement de loyer par prélèvements bancaires préautorisés[28] ou par virements électronique. Ces méthodes sont tout à fait légales, à condition que le locataire y consente.

Comme le paiement du loyer est une obligation à terme, il serait en principe possible de prévoir une clause indiquant que le locataire perdrait le bénéfice du terme s'il ne respectait pas ses obligations 1514, al. 2. Cela voudrait dire que le loyer pour toute la durée du bail deviendrait exigible en cas de défaut de la part du locataire. Toutefois, dans le cas d'un bail de logement, une telle clause est 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 inscrit, le propriétaire doit aller chercher le loyer au domicile du locataire 1566, al. 2. On dira alors que le loyer est « quérable ». Toutefois, toute autre entente est possible. L'important, si on s'entend pour autre chose, c'est d'être clair. On doit éviter des formules comportant plusieurs options, 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 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 » 1894, al. 1. Pour que le règlement soit opposable au locataire, il doit lui avoir été remis avant la signature du bail 1894, al. 1. 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.

Si le logement est une unité située dans une copropriété divise, le locataire doit également se conformer au règlement d'immeuble de la copropriété. Ce règlement, généralement inclus dans la déclaration de copropriété 1052, portera essentiellement sur les mêmes sujets que le règlement d'immeuble que peut établir un propriétaire locatif 1054, al. 1. Le règlement de copropriété ne sera opposable au locataire que lorsque celui-ci s'en verra remettre une copie par son propriétaire ou par

[28] C'est Paiements Canada, un organisme regroupant toutes les institutions financières du pays, qui fixe les normes relatives aux paiements par débit préautorisé. Pour plus d'informations sur les droits et recours des parties, il est suggéré de se référer à leur site Internet, à l'adresse www.paiements.ca.

le syndicat de copropriété 1057. C'est pourquoi le formulaire permet d'indiquer la date à laquelle le locataire a reçu le règlement de copropriété. Notons que le règlement de copropriété a préséance sur un règlement d'immeuble établi par le propriétaire, en cas d'incompatibilité[29].

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, soit durant l'occupation des lieux. Dans ce dernier cas, la prudence est particulièrement 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. À défaut d'en indiquer une, le propriétaire aura jusqu'à l'arrivée du terme du bail pour réaliser les travaux.

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, sauf si le concierge vient réparer un bris qui serait normalement de la responsabilité du locataire (voir section 2.1.3).

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.

La litigieuse question du droit aux animaux

Le propriétaire peut en effet interdire au locataire de posséder des animaux, soit totalement, soit partiellement. Par exemple, il n'est pas rare de voir des clauses de type « Chat seulement » ou « Un chien maximum ». Ces limitations sont légales.

Les règlements municipaux viennent également limiter le nombre d'animaux qu'une personne peut posséder dans son logement. À Montréal, ce nombre est limité à quatre animaux par unité d'habitation, dont un maximum de deux chiens[30].

En pratique, dans de nombreux cas, les propriétaires tolèrent la présence d'animaux malgré l'interdiction prévue au bail. Les problèmes surviennent parfois des années plus tard, lors d'un changement de propriétaire ou à la survenance d'un conflit. Qu'arrive-t-il alors de pitou ou minou ?

Devant les tribunaux, la question des animaux a fait l'objet d'une jurisprudence abondante et souvent contradictoire. D'abord, la Cour d'appel a rendu en 1999 un arrêt qui adoptait la ligne dure en la matière[31]. Malgré que la Cour ait exprimé sa sympathie à l'égard de la locataire, elle

[29] *Chen* c. *Shaw*, [2004] J.L. 333 (R.L.).
[30] *Règlement sur le contrôle des animaux*, Ville de Montréal, règlement 16-060, 22 décembre 2016, art. 15.
[31] *Office municipal d'habitation de Pointe-Claire* c. *Coulombe*, [1999] J.L. 333 (C.A.).

a tout de même infirmé la décision de la Cour supérieure et ordonné à ladite locataire de se débarrasser de son chat dans un délai de 30 jours.

Trois ans plus tard, en 2001, dans une cause opposant le même propriétaire à une autre locataire de la même résidence, la Cour supérieure a jugé la même clause abusive, vu l'absence de préjudice et « les bienfaits apportés par la présence de l'animal »[32], allant ainsi à l'encontre de la décision antérieure de la Cour d'appel. La notion des bienfaits apportés par l'animal à son propriétaire est la base de ce qu'on appelle la zoothérapie.

Les tribunaux se sont donc, depuis longtemps, attardés à la question de la zoothérapie et plusieurs locataires ont invoqué que la présence de l'animal était nécessaire pour leur bien-être[33]. Deux critères sont généralement appliqués pour déterminer si un locataire peut conserver un animal malgré l'interdiction prévue au bail[34] :

1. La présence de l'animal ne cause aucun trouble de quelque nature, et ;
2. La présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire

Deux courants se sont par la suite affrontés et subsistent encore à ce jour sur l'interprétation de ces critères : un courant plus « rigide », qui applique plus strictement le bail et exige une preuve étoffée[35], un autre plus « libéral » qui permet la défense de zoothérapie même si la preuve s'avère somme toute sommaire[36]. Bref, chaque cas est un cas d'espèce et le tribunal va apprécier la preuve avec plus ou moins de sévérité, selon le courant auquel le décideur souscrit. Il est donc conseillé pour le locataire devant se défendre dans ce type de cause de bien se préparer et de documenter au maximum ses moyens de défense.

AUTRES SERVICES, CONDITIONS ET RESTRICTIONS

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'il 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 le gouvernement 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 édicte 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 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,

[32] *Office municipal d'habitation de Pointe-Claire* c. *Rouleau*, [2001] J.L. 211 (C.S.).
[33] *J.L.* c. *Coopérative de l'Ébène*, [2005] R.J.Q. 267 (C.Q.).
[34] Ces critères ont été notamment établis dans *Demers* c. *Rabouin*, R.L. Longueuil, n° 37-950109-008 G, 10 février 1995, j.a. Gilles Joly. Ils ont été abondamment repris dans la jurisprudence ultérieure.
[35] *Saudelli* c. *Sénécal*, 2013 QCRDL 8083; *Gendron* c. *M.G.*, 2013 QCRDL 38551, *Office municipal d'habitation de Beauharnois* c. *Brochu*, 2016 QCRDL 40586.
[36] *D.C.* c. *Office municipal d'habitation de Berthierville*, 2012 QCCQ 1524; *Office municipal d'habitation de Bromont* c. *Laflamme*, 2017 QCRDL 19340; *Office municipal d'habitation de Saint-Félicien* c. *Lavoie*, 2014 QCRDL 19287 – cette décision a toutefois été infirmée en appel, voir *Office municipal d'habitation de Saint-Félicien* c. *Lavoie*, 2015 QCCQ 6142.

l'obligation pour le locataire d'utiliser la buanderie de l'immeuble pour faire sa lessive est jugée abusive[37]. 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.

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-fumeur[38]. La loi prévoit déjà qu'il est interdit de fumer dans toutes les aires communes[39].

D'autres exemples. Dans le passé, on a reconnu valide l'obligation pour le locataire de garder ses murs peints de couleur pâle[40]. 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 circonstances[41]. 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 de tels cas.

Enfin, il y a toute la question des frais imposés aux locataires, en sus de leur loyer. Le Code civil interdit en principe les clauses pénales dans le bail. Par exemple, une clause imposant une pénalité de six mois en cas de résiliation en cours de bail a été jugée nulle[42]. On va aussi considérer abusive la clause qui prévoit une pénalité plus élevée que le préjudice réellement subi par le propriétaire 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 abusive[43]. Si toutefois la clause indique un montant de 5 $ et que le propriétaire doit effectivement payer des frais de 5 $, la clause est 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 cinq 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 du logement qu'on peut augmenter le loyer de façon déraisonnable. La théorie de l'abus de droit[44] s'applique. Par exemple, 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 déguisée[45].

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.

---

[37] *Giumti* c. *Gallelos*, 2012 QCRDL 15791.
[38] *Koretski* c. *Fowler*, 2008 QCCQ 2534; *Tremblay* c. *Gauthier*, 2010 QCRDL 10281.
[39] *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*, RLRQ, c. L-6.2, art. 2, par. 7.
[40] *Office municipal d'habitation de Saint-Jérôme* c. *Boyer*, [2003] J.L. 194 (C.Q.).
[41] *Gagné* c. *Coopérative d'habitation La Marée*, [2006] J.L. 312 (R.L.).
[42] *Piatrova* c. *Kaluzny*, 2016 QCRDL 29498.
[43] *Richer-Dalbec* c. *Belley*, [2002] J.L. 200 (R.L.).
[44] La théorie de l'abus de droit découle de l'article 7 du Code civil, qui indique qu'aucun droit ne peut être exercé de manière excessive et déraisonnable, dans le but de nuire à autrui.
[45] *Turgeon* c. *Simard*, 2012 QCRDL 41446.

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. C'est dans cette section que 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 hors norme, 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.

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 le début du bail pour présenter sa demande.

Malheureusement, la Régie du logement 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 de la Régie du logement vont généralement refuser qu'une demande soit déposée.

Enfin, mentionnons que plusieurs propriétaires ont pour habitude de faire signer un nouveau bail à leur locataire à chaque année. Comme nous le verrons plus loin (voir chapitre 3.1), il n'est pas nécessaire de procéder ainsi, puisque le Code civil prévoit le renouvellement automatique du bail. Toutefois, si les parties choisissent cette option, il faut mentionner qu'une personne qui signe un nouveau bail pour un logement qu'elle habitait déjà n'est pas considérée comme un nouveau locataire au sens de la loi 1951. En conséquence, advenant une augmentation de loyer substantielle entre deux baux, elle ne pourrait se prévaloir des mécanismes prévus à l'article 1950 et faire fixer son loyer.

1.2.2.8. Les signatures (section H)

C'est à cette section que les parties apposent leur signature et viennent ainsi sceller leur entente contractuelle. Il est évidemment essentiel que toutes les parties apposent leur signature.

De plus, c'est à cet endroit que l'on peut indiquer que l'obligation des colocataires peut être solidaire, au lieu d'être simplement conjointe (voir section 1.2.6). Si les colocataires sont d'accord pour s'engager solidairement, ils doivent tous apposer leurs initiales à l'endroit prévu.

1.2.2.9. 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 sans le consentement de son conjoint 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 403, al. 1, *a contrario*.

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. Les dispositions qu'il contient doivent porter sur la « jouissance, l'usage et l'entretien » du logement 1894, al. 1. 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 leurs locataires 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 certains cas, lorsque le crédit du locataire est mauvais ou inexistant, le propriétaire peut exiger une caution au bail. Il faut d'abord savoir 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 à l'arrivée du premier terme 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 règles régissent directement les relations entre colocataires. Il est donc fortement conseillé que ceux-ci signent une entente de colocation pour établir les droits et obligations de chacun.

Il est important de mentionner qu'à défaut d'entente contraire, l'obligation des colocataires face au propriétaire est conjointe[46] 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. Il sera toutefois 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 du loyer, le propriétaire peut demander la résiliation du bail dans son intégralité (voir section 5.3.1).

La Régie du logement est compétente[47] pour juger des conflits entre colocataires et pour statuer sur le contenu des ententes de colocation. Cette juridiction n'est pas attribuée spécifiquement dans la loi dans la loi, mais la jurisprudence a reconnu la compétence de la Régie du logement en de telles matières.

1.3. L'arrivée dans le logement

Une fois toutes les formalités juridiques 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, il est fortement conseillé 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

[46] *9007-5433 Québec Inc.* c. *Bohémier*, 2010 QCRDL 9584.
[47] *Caron* c. *Fafard*, [1996] J.L. 408 (C.Q.); *Joyal* c. *Perreault*, 2010 QCRDL 42418.

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 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 dans le bail que le logement était en parfait état à son arrivée. Cette déclaration est toutefois sans effet et n'a aucune valeur légale 1910, al. 2.

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, le fardeau pour remplir les critères de la loi est difficile à rencontrer. Pour qu'un logement puisse être considéré impropre, il faut que le logement réponde à la définition suivante 1913, al. 2 :

> 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, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.

Ces critères sont interprétés de façon très restrictive par les tribunaux et il faut user de beaucoup de prudence avant de les invoquer. Nous reviendrons plus en détails sur l'abandon de logement et les logements impropres à l'habitation à la section 4.2.2.

2.
En cours de bail

2.1 Les obligations du locataire

2.1.1. Le paiement du loyer

La première obligation du locataire est de payer son loyer 1855. Le loyer doit être payé par versements égaux, à chaque mois, le premier jour du mois, sauf convention contraire 1903, al. 2 (voir sous-section 1.2.2.4).

Si le locataire ne paie pas son loyer, les conséquences sont rapides et draconiennes. En effet, après trois semaines de retard, le propriétaire peut demander la résiliation du bail 1971. Le recours est ouvert même s'il y a eu paiement partiel du loyer[48].

Il existe peu de défenses possibles. Pour cette raison, en cas de difficulté de paiement, la première avenue à considérer 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, puisque le paiement du loyer est 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 par exemple qu'une femme violentée par son conjoint ne pouvait considérer cet évènement comme une force majeure[49]. Seule la crise du verglas de 1998 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 loyer[50].

Malheureusement, trop de locataires se font justice eux-mêmes en cessant de payer leur loyer afin que leur propriétaire exécute ses obligations. Il s'agit toujours d'une très mauvaise idée. Le tribunal, saisi d'une demande en résiliation de bail pour non-paiement, n'entendra généralement même pas les motifs du locataire, compte tenu de ce qui précède.

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 payer[51]. Toutefois, il est tout de même relativement rare que le tribunal résilie le bail suite à une première demande de résiliation pour retards fréquents dans le paiement du loyer. De façon générale, le tribunal va plutôt y substituer une ordonnance qui enjoint le locataire de toujours payer le loyer le premier jour du mois, comme c'est son droit de le faire 1973, al. 1.

---

[48] 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.

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

[50] *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.

[51] *Office municipal d'habitation de Montréal* c. *Nantel*, 2006 QCCQ 4923.

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.

En cas de non-respect de ces obligations, le propriétaire peut demander des dommages-intérêts matériels et l'exécution en nature, qui peut par exemple se manifester par une ordonnance de cesser l'acte fautif 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 ce sens, le Code civil édicte donc que le locataire ne peut « changer la forme » du lieu loué 1856. Le locataire ne peut 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 prudente et diligente. 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 ne se retourne vers le locataire en déposant une demande au tribunal pour des dommages-intérêts matériels résultant de dommages causés à l'appartement.

LE RETRAIT DES MEUBLES

À la fin du bail, le locataire est tenu de retirer la totalité des meubles qui se trouvent dans le logement, sauf ceux qui appartiennent au propriétaire 1978. Dans le cas où le locataire laisse des meubles après la fin du bail, le propriétaire doit envoyer un avis au locataire lui enjoignant de venir récupérer ses meubles dans un délai de 90 jours 944. Durant ce délai, le propriétaire doit conserver les meubles et les entreposer à ses frais. Si, à l'expiration de délai, le locataire n'est pas venu récupérer ses biens,

le propriétaire peut en disposer en les vendant aux enchères ou de gré à gré 945. Si certains biens ne peuvent être vendus, il peut également les donner à un organisme de bienfaisance et, si même le don du bien n'est pas possible, il peut en disposer comme bon lui semble 945.

Le locataire peut récupérer les biens qu'il a laissés dans le logement. Toutefois, il devra rembourser au propriétaire les frais encourus, notamment les frais d'entreposage, et le propriétaire pourra retenir les biens tant que le locataire ne l'aura pas remboursé 946, al. 1. Une fois les meubles vendus ou donnés, le locataire ne pourra plus récupérer ses biens, mais pourra réclamer le produit de leur vente, déduction faite des frais encourus par le propriétaire 946, al. 2.

Toutefois, ces règles relèvent souvent plus de la théorie que de la pratique. Vu les coûts importants que peuvent représenter l'entreposage et le déménagement de biens, de nombreux propriétaires ne respectent pas les règles vues plus haut et se débarrassent tout simplement des meubles laissés par les locataires ayant quitté. Le locataire doit donc veiller à s'assurer qu'il emporte avec lui tous ses meubles à son départ.

LE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

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 biens[52].

En effet, le locataire doit retirer toutes ses constructions à son départ 1891, al. 1. Si toutefois 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.

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.

Par exemple, 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.

Si un locataire ne respecte pas ces obligations, le propriétaire a un recours d'exécution en nature par lequel il peut demander au tribunal d'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, en cas de préjudice sérieux.

2.1.7. L'utilisation du logement à des fins résidentielles

Pour qu'un bail soit considéré comme un bail de logement au sens du *Code civil du Québec*, au moins les deux tiers de sa superficie doit être utilisé à des fins d'habitation 1892, al. 3, par. 2. Le

[52] Voir à cet effet 957 et suivants.

propriétaire peut même cocher dans le bail la case exigeant que le logement soit utilisé à des fins résidentielles seulement. Dans un tel cas, le fait d'exploiter une entreprise, même dans un espace inférieur au tiers de la superficie du logement, constitue une violation des obligations découlant du bail.

À titre d'exemple, un propriétaire a le droit de forcer un locataire à ne pas exploiter un service de garde en milieu familial[53]. À l'inverse, le propriétaire peut consentir à ce qu'un logement soit entièrement utilisé aux fins de servir à une garderie en milieu familial. Toutefois, il y a alors changement d'affectation et le bail n'est plus assimilé à un bail de logement[54].

Enfin, il ne faut pas oublier que même si les parties s'entendent, l'exploitation d'une entreprise dans un logement sera toujours assujettie à la règlementation municipale en matière de zonage.

Le cas des services de location à court terme

Depuis quelques années, des sites de location d'appartements (le plus célèbre étant Airbnb) ont fait leur apparition. De nombreux locataires sous-louent leur appartement via cette plateforme. Cette situation cause de nombreux désagréments pour le voisinage et engendre une pression à la hausse sur le prix des loyers. La loi et la jurisprudence se sont adapté à cette situation.

D'abord, le législateur a encadré l'utilisation de telles plateformes par l'adoption d'une loi en 2015. Cette loi a pour effet d'assujettir le droit d'exploiter un établissement touristique au respect de la règlementation de zonage en vigueur dans la municipalité[55]. Elle s'applique dès qu'une personne loue à des touristes une unité d'habitation autrement que sur une base occasionnelle[56]. Il est nécessaire d'obtenir un permis, que la loi appelle « attestation de classification », pour offrir son logement en location sur un plateforme de façon régulière[57].

Quant à elle, la Régie du logement s'est prononcée sur la question et ses implications dans les rapports entre propriétaires et locataires. Premièrement, en principe, un locataire qui veut, même occasionnellement, sous-louer son logement via une plateforme doit prévenir son propriétaire en donnant le nom et l'adresse du sous-locataire éventuel, et ce comme pour n'importe quelle sous-location 1871[58] (voir section 4.3.3). Le non-respect de cette exigence peut permettre au propriétaire d'obtenir le droit de changer les serrures de l'appartement[59].

De plus, si les sous-locations à des fins touristiques deviennent régulières, il s'agit alors d'un changement de destination du bien loué, puisque le locataire transforme son logement résidentiel en un lieu d'activité commerciale, ce qui est interdit 1856. Ce changement d'affection donne droit au propriétaire de demander et obtenir la résiliation du bail[60]. C'est le cas même si une seule chambre est offerte en location et que le locataire continue d'habiter les autres[61]. Par contre, il fut reconnu en jurisprudence qu'un propriétaire ne peut demander la résiliation pour ce motif si le locataire a explicitement déclaré au propriétaire qu'il louait le logement dans le but de sous-louer via une plateforme de location à court terme[62].

[53] *Trépanier* c. *Roberge*, [2004] J.L. 346 (R.L.).
[54] *Blackburn* c. *Blackburn*, [2007] J.L. 161 (R.L.).
[55] *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, RLRQ, c. E-14.2, art. 11.
[56] *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*, RLRQ, c. E-14.2, r. 1, art. 1.
[57] *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, RLRQ, c. E-14.2, art. 6, al. 1.
[58] *9177-2541 Québec Inc*. c. *Li*, 2016 QCRDL 8129.
[59] *9177-2541 Québec Inc*. c. *Li*, 2016 QCRDL 24648.
[60] *Hamlet* c. *Khiari*, 2014 QCRDL 44275; *9177-2541 Québec Inc.* c. *Li,* 2016 QCRDL 42108; *Ngo* c. *Arakaki Inc.*, 2016 QCRDL 21172.
[61] *Coté* c. *Pilon*, 2016 QCRDL 18913.
[62] *Achard* c. *Laberge-Ayotte*, 2015 QCRDL 15312.

2.2. Les obligations du propriétaire

2.2.1. Le maintien du logement en bon état

2.2.1.1. Les obligations générales

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 bains, une cuisine fonctionnelle 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. Le propriétaire doit donc se comporter en propriétaire prudent et diligent en tout temps. Il doit par exemple s'assurer que son immeuble soit bien isolé, qu'il n'y ait pas d'infiltrations d'eau, ni de moisissures et qu'aucun élément du logement ne soit brisé ou endommagé.

2.2.1.2. Les lois provinciales et règlements municipaux

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 la 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*[63] qui traite de l'ensemble de ces questions. Il doit être appliqué en conjonction avec la *Loi sur le bâtiment*[64] 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 qui touchent presque toutes les composantes d'un logement. Le tableau 3 présente d'ailleurs les principaux thèmes abordés par ce règlement.

Tableau 3 – 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
Cuisine (armoires, composantes, surfaces de travail)	35.2
Eau chaude (fonctionnelle, température)	36
Éclairage (espaces communs)	50
Éclairage (fonctionnel)	34.1
Électricité (normes minimales)	49
Équipements de base (fonctionnels)	34

[63] *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements,* Ville de Montréal, règlement 03-096, 16 juin 2003.
[64] *Loi sur le bâtiment,* RLRQ, c. B-1.1.

Équipements de base (liste)	35, 35.1, 35.2
Escalier de secours (normes)	64.32
Fenêtres (étanchéité)	28
Garde-corps (balcons et escaliers)	64.54, 64.55, 64.56
Infiltrations d'eau ou d'air	27, 28
Maintien en bon état (obligation générale)	25.1
Maisons de chambre (normes particulières)	35.3, 39 à 41
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)
Salle de bains (composantes)	35.1
Salle de bains (ventilation)	54
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 à 64.7
Superficie (selon le nombre d'habitants)	42
Superficie (selon le nombre de pièces)	43.1, 43.2
Toit (étanchéité)	27
Ventilation (salle de bains)	54
Vermine et insectes	25(9)

En cas de manquement du propriétaire, en plus du recours à l'inspecteur municipal (voir section 5.5.1), le locataire a un recours en exécution en nature[65] et peut aussi avoir un recours en dommages-intérêts matériels, en dommages-intérêts moraux ou en diminution du loyer, dépendamment des circonstances 1863.

2.2.1.3. Les travaux d'entretien faits par le locataire en lieu et place du propriétaire

La loi prévoit un mécanisme par lequel le locataire peut faire les travaux en lieux et place du propriétaire, lorsque celui-ci ne s'exécute pas. 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

[65] 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.

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 les travaux sont urgents et nécessaires et à condition que le propriétaire ait été avisé et qu'il n'ait pas agi dans un délai raisonnable 1868, al. 1. En tout temps, le propriétaire peut prendre la relève du locataire et poursuivre les travaux.

Une fois les travaux réalisés, 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.

Toutefois, il faut faire très attention avant de faire le choix d'entreprendre des travaux à la place du propriétaire, surtout en l'absence d'autorisation du tribunal. Les critères sont très restrictifs et les risques pour le locataire sont élevés. En effet, un locataire qui retient des sommes sur son loyer pour des travaux que le tribunal juge ultérieurement comme non urgents ou non nécessaires se retrouvera en défaut de paiement de loyer[66], ce qui pourra mener à la résiliation du bail. Le locataire est donc à risque de perdre non seulement les sommes investies, mais également son logement.

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.

2.2.2.1. 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 eux[67]. C'est donc généralement au propriétaire que le locataire va s'adresser, puisque c'est le propriétaire qui est tenu de procurer au locataire la jouissance paisible des lieux 1854, al. 1. Il a été établi par la jurisprudence qu'il s'agit là d'une obligation de résultat[68].

Il convient de s'attarder à cette relation tripartite entre le locataire, le locateur et l'autre locataire. 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 qui la subit 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.

S'il est condamné à compenser un locataire, le propriétaire pourra ensuite se retourner contre le locataire fautif et exiger le remboursement des sommes payées ainsi que de tout autre dommage

[66] *Piccolino* c. *Oskowicz*, 2017 QCRDL 8458.
[67] En conséquence, ce ne serait pas la Régie du logement qui entendrait le litige - *Venne* c. *Trebaol*, J.E. 94-1573 (C.Q.).
[68] *Di Giambattista* c. *Mohanarajan*, [1996] J.L. 80 (C.Q.).

subi à la suite de cette situation 1860, al. 2. Il peut aussi demander la résiliation du bail 1863, al. 1, s'il peut démontrer que le locataire fautif lui a causé un préjudice sérieux.

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 uniquement 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)[69].

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 « compagnons » indésirables comme les punaises de lit (*Cimex lectularius*). En fait, tout problème qui a pour effet 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 1863, al. 1.

2.2.2.2. 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 logement[70].

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 (voir section 2.3.3) 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 ne lui a causé aucun préjudice 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

[69] *Structures métropolitaines (SMI) Inc.* c. *Laberge*, 2012 QCCQ 14778; *Dubois* c. *Miljkovitch*, C.Q. Montréal, nº 500-02-047799-962, 24 janvier 1997, j. Pothier.
[70] *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 de justice, mais ce mode de notification est plus 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 unanime à cet égard, le courant majoritaire est à l'effet que c'est la date de réception de l'avis qui compte, et non la date d'envoi[71]. 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 parfois 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 disposition[72].

Il est toutefois important de noter que cet article ne protège que le locataire. En effet, le harcèlement effectué par un locataire contre un propriétaire ne tombe pas sous la coupe de cet article[73] 1902, al. 1. La Régie du logement ne sera même pas compétente dans un tel cas[74].

Le harcèlement est une notion parfois élastique qui dépend des faits de chaque situation. Le Code civil omet d'ailleurs d'en fournir une définition. Dans son article sur la question, M[e] Pierre Pratte définit le harcèlement en matière de logement ainsi :

> Une conduite se manifestant par des paroles ou des actes ayant comme conséquence de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement.[75]

Pour répondre à cette définition, le harcèlement doit comporter une série d'événements qui dénotent une intention claire du harceleur[76]. Il 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 harceleur[77]. Sauf des cas extrêmes, un seul événement n'est pas du harcèlement[78].

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 documenter à l'aide de photos, de vidéos ou d'enregistrements sonores des événements. Pour plus de détails sur la preuve par enregistrement qui peut être admise, voir la sous-section 5.2.8.2.

Le locataire qui se sent harcelé peut intenter un recours et réclamer une ordonnance pour faire cesser le harcèlement. Il peut aussi demander des dommages-intérêts moraux. Enfin, le locataire peut demander des dommages-intérêts punitifs en plus des autres recours 1902, al. 2.

---

[71] *Bon Apparte* c. *Rivera*, [2003] J.L. 191 (C.Q.).
[72] 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.).
[73] Denis LAMY, *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 291.
[74] *Kerassinis* c. *Boretsky*, 2012 QCCA 886.
[75] Pierre PRATTE, précité, note 72, 6.
[76] Un cas extrême de harcèlement par un propriétaire : *Huot* c. *Martineau*, [2005] J.L. 75 (C.S.)
[77] P. PRATTE, précité, note 72, 10.
[78] *Chichak* c. *Maison Biéler Inc.*, 2011 QCRDL 42936.

Pour un complément d'information, il est possible de consulter l'ouvrage de Me Denis Lamy sur le sujet[79].

2.3.3. L'accès et la visite du logement

Même si le bâtiment lui appartient, le propriétaire n'est pas chez lui dans un logement qu'il loue. Cependant, la loi 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[80] 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 visite[81].

S'il s'agit de faire de petits travaux d'entretien, les délais de préavis sont les mêmes, mais les heures sont différentes. En effet, les travaux doivent être effectués entre 7 h et 19 h, sauf en cas d'urgence 1933, al. 2. Si ces conditions sont respectées, le locataire ne peut refuser l'accès 1933, al. 1.

À Montréal, il existe une exception dans le cas des exterminations de punaises de lit. En effet, le gestionnaire de parasites doit transmettre un avis écrit au locataire au moins trois jours avant sa visite[82]. Cet avis doit contenir certaines informations, comme bien sûr la date et l'heure du traitement, mais également les mesures de préparation et de l'information sur le délai d'évacuation nécessaire. Un tel avis n'est pas nécessaire dans le cas d'une extermination de tout autre parasite.

Dans tous les cas, le locataire ne peut exiger d'être présent lors des visites[83]. Malgré cette règle claire, il faut comprendre que pour toutes sortes de raisons, certains locataires sont plus réfractaires que d'autres à permettre l'accès à leur logement. D'autres subissent même les abus d'un propriétaire qui entre chez eux sans permission. Cependant, le refus de permettre une visite, peu importe le motif, ne sera pas accepté.

Dans le même ordre d'idée, le locataire ne peut changer la serrure de son logement, installer des loquets supplémentaires ou installer un système d'alarme[84] sans le consentement du propriétaire 1934, al. 1. Le locataire devra également fournir un double de la clé au propriétaire[85]. Si le locataire empêche le propriétaire d'accéder au logement, ce dernier pourra obtenir une ordonnance d'accès 1934, al. 2.

---

[79] Denis LAMY, *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004.
[80] Un nombre de quarante-cinq visites en six mois, soit deux visites par semaine, a été jugé raisonnable par le Tribunal - *Théorêt* c. *Belleau*, 2015 QCRDL 22929.
[81] *Bouayed* c. *Mark*, 2012 QCRDL 5515, par. 33.
[82] *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*, Ville de Montréal, règlement 03-096, 16 juin 2003, art. 25.0.1, par. 2..
[83] *Nguyen* c. *Tran*, 2016 QCRDL 500.
[84] *Feldman* c. *Anick*, [2002] J.L. 91 (R.L.).
[85] *Vairo* c. *Demers*, J.E. 97-209 (C.Q.); *Immo Bois Franc Ltd* c. *Alcindor*, 2015 QCRDL 24392.

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

Avant de débuter des travaux majeurs, 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.

Pour savoir les recours qui s'offrent à un locataire suit à la réception d'un tel avis, il faut savoir si une évacuation est prévue et quelle en est la durée, le cas échéant. Tout en découle, car le processus est très différent selon les situations. Le tableau 4 compare d'ailleurs les trois scénarios possibles.

Tableau 4 - Avis de travaux majeurs

<table>
<tr><th></th><th>Sans évacuation</th><th>Évacuation de 7 jours ou moins</th><th>Évacuation de plus de 7 jours</th></tr>
<tr><td>Délai d'envoi au locataire avant de commencer les travaux</td><td colspan="2">10 jours</td><td>3 mois</td></tr>
<tr><td>Que doit faire le locataire si l'avis ne lui convient pas ?</td><td>Déposer une demande à la Régie du logement</td><td colspan="2">Aviser le propriétaire qu'il ne se conformera pas à l'avis (ou ne rien faire)</td></tr>
<tr><td>Quel est le délai pour agir ?</td><td>10 jours de la réception de l'avis</td><td colspan="2">10 jours de la réception de l'avis</td></tr>
<tr><td>Que doit faire le propriétaire s'il veut procéder quand même ?</td><td>Attendre l'audience à la Régie du logement</td><td colspan="2">Déposer une demande à la Régie du logement</td></tr>
<tr><td>Dans quel délai le propriétaire doit-il réagir ?</td><td>s/o</td><td colspan="2">10 jours de la réception de l'avis de refus</td></tr>
</table>

Quelques petites notes afin d'éviter les erreurs. D'abord, le locataire ne peut s'opposer aux travaux au motif qu'il juge que ceux-ci ne sont pas opportuns ou que, par exemple, les matériaux choisis ne lui conviennent pas[86]. Son droit de contestation se limite à contester un élément de nature abusive

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

ou illégale touchant l'avis de travaux majeurs comme tel, ou le montant de la compensation qui lui est offert.

Ce droit de contestation s'exercera très différemment si l'avis de travaux majeurs 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.

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 au propriétaire. C'est lui qui doit démontrer que les travaux et les conditions dans lesquelles 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. L'évacuation doit donc être à coût nul pour ce dernier. 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 désire[87] 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 publié[88] 1886; 1937, al. 1. Le Code civil prévoit d'ailleurs expressément que le nouveau propriétaire se voit transférer tous les droits et toutes les obligations résultant du 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. Toutefois, cette renonciation doit intervenir dans le cadre très précis prévu par la loi, qui sera étudié dans le cette partie. En aucun temps, le locataire ne peut renoncer à son droit au maintien dans les lieux à l'avance, lors de la signature du bail[89].

Il existe une exception 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. Le droit au maintien dans les lieux ne bénéficie 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 (tout membre de sa famille) ;
- Son allié (tout membre de la famille de son conjoint).

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 alors donner son avis dans les deux mois du décès.

Même si leur bail de sous-location peut parfois être considéré comme un bail de logement, les sous-locataires ne bénéficient jamais du droit au maintien dans les lieux 1940, al. 1. Un sous-locataire peut

[87] 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.
[88] Le bail d'un logement peut être publié au registre foncier 1852, al. 1. Il est toutefois inutile de le faire.
[89] *Shacter* c. *Bouchelet*, [1996] J.L. 237 (R.L.).

cependant demeurer dans le logement après l'arrivée du terme du bail principal, à moins que le sous-locateur ou le propriétaire ne lui ait envoyé un avis d'au moins dix jours leur enjoignant de quitter les lieux 1940, al. 2. Pour plus de détails sur la sous-location, voir la section 4.3.3.

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 logements situés dans un établissement d'enseignement. En effet, tout locataire d'un tel logement 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 du loyer

Même si le bail se renouvelle automatiquement, cela ne veut pas dire que ses conditions sont fixées pour toujours. Des mécanismes de modification sont prévus. 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. La figure 2 présente un résumé du processus, lequel sera expliqué plus en détails par la suite.

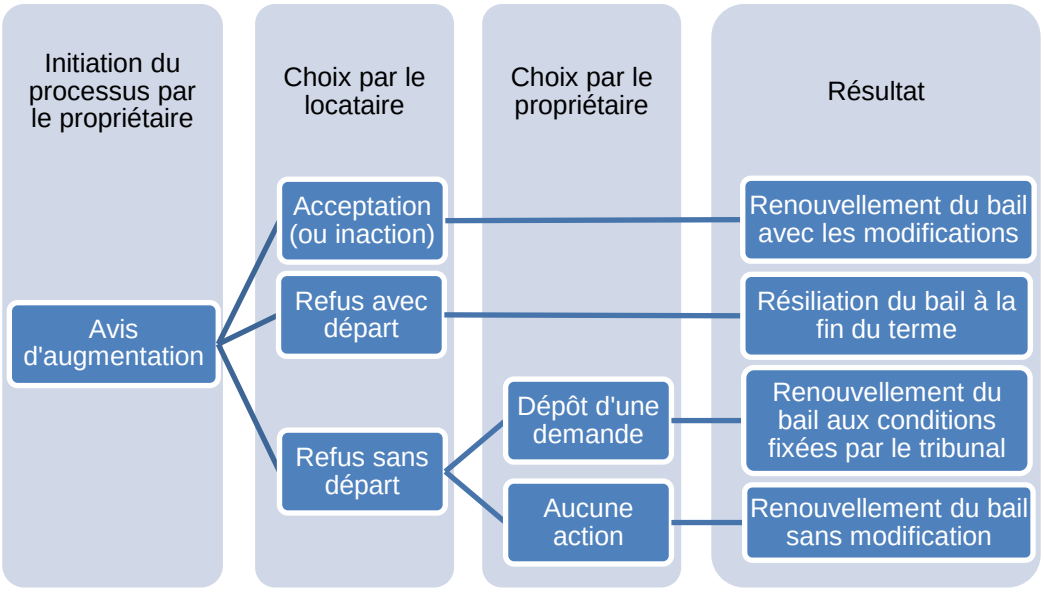


Figure 2 - Processus de traitement d'un avis d'augmentation de loyer

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 sont résumés dans le tableau 5 :

Tableau 5 - 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 pendant laquelle le propriétaire peut envoyer l'avis d'augmentation de loyer. Trop tôt ou trop tard, l'avis n'est pas valide.

D'autres conditions sont imposées quant à son contenu. 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. Notons que le propriétaire ne peut envoyer deux avis successifs pour corriger une erreur, sauf si le second avis corrige une erreur matérielle contenue dans le premier avis[90].

LA RÉPONSE DU LOCATAIRE

Le délai de réponse du locataire est d'un mois, peu importe la durée du bail 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 si l'avis d'augmentation comporte une irrégularité qui le rend illégal[91]. Il ne peut simplement l'ignorer dans un tel cas.

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 mentionnant cette irrégularité.

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. Si le locataire choisit cette option et que le propriétaire tient à

[90] *Zimmerman* c. *Letellier-de-St-Just*, 2016 QCRDL 26829.
[91] *Petiote* c. *Perreault*, [2003] J.L. 388 (R.L.).

son augmentation de loyer, il doit déposer une demande en fixation de loyer à la Régie du logement, 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.

3.2.2. La méthode de fixation du loyer

Au Québec, le prix des loyers est régi par des lois et plus spécifiquement par un règlement, le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*[92]. Sauf les exceptions qui seront traitées plus loin, le propriétaire ne peut demander le montant qu'il désire lorsqu'il transmet son avis de renouvellement de bail. En effet, la hausse de loyer demandée doit s'appuyer sur les critères établis dans le règlement 1953, al. 1. La méthode de calcul est complexe et comporte de nombreuses étapes, qui seront définies ci-après.

La Régie du logement publie chaque année un communiqué comportant une estimation de l'augmentation de loyer acceptable pour l'année qui s'en vient. Toutefois, ces montants ne sont qu'une projection de ce que devrait être la hausse moyenne de loyer pour le Québec. En réalité, chaque cas est différent et il est fortement conseillé de faire le calcul le plus précisément possible.

Afin de faciliter la conciliation entre les parties, la Régie du logement publie sur son site Internet[93] un outil de calcul presque identique à celui utilisé lors des audiences (voir figure 3). Cet outil permet au locataire d'estimer si la hausse de loyer demandée par le propriétaire est justifiée ou non. D'autres méthodes d'estimation existent également. Toutefois, vu la nature approximative du processus pour le locataire, qui dispose généralement de peu d'informations, il est souvent difficile de déterminer avec une grande précision le montant de loyer qui serait obtenu au terme de la procédure officielle de fixation des loyers.

Une fois ces remarques préliminaires faites, il est maintenant temps d'aborder la méthode de fixation en détails, étape par étape.

3.2.2.1. Première étape : déterminer la période de référence

Cette première étape est primordiale, puisqu'elle va déterminer quels montants seront utilisés tout au long de la fixation du loyer. La méthode de fixation nécessite en effet que l'on considère les dépenses et les revenus de l'immeuble visé durant une période donnée, qu'on appelle la « période de référence ». Cette période est établie en fonction de la date à laquelle le bail se renouvelle. Deux scénarios sont possibles 1, R.f.l. :

- Si le bail se renouvelle entre le 1er avril et le 31 décembre d'une année donnée, la période de référence est l'année civile précédente. Il s'agit du scénario le plus courant ;
- Si le bail se renouvelle entre le 1er janvier et le 31 mars d'une année donnée, la période de référence est l'avant-dernière année civile précédant le renouvellement.

Comme la coutume veut que le renouvellement des baux ait lieu le 1er juillet, il est rare que le deuxième scénario trouve application, mais il faut tout de même demeurer vigilant advenant que l'on ait affaire à un bail qui ne se renouvelle pas à la date habituelle.

3.2.2.2. Deuxième étape : établir les revenus de l'immeuble

La première étape est de déterminer l'ensemble des revenus générés mensuellement par l'immeuble en décembre de la période de référence. Il faut ici faire attention : il ne s'agit pas de prendre la somme de tous les revenus de l'immeuble pour l'année, mais bien de prendre les revenus du dernier

[92] *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, RLRQ, c. R-8.1, r. 2.
[93] RÉGIE DU LOGEMENT, *Outil de calcull 2017*, [https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-la-fixation-de-loyer/outil-de-calcul]

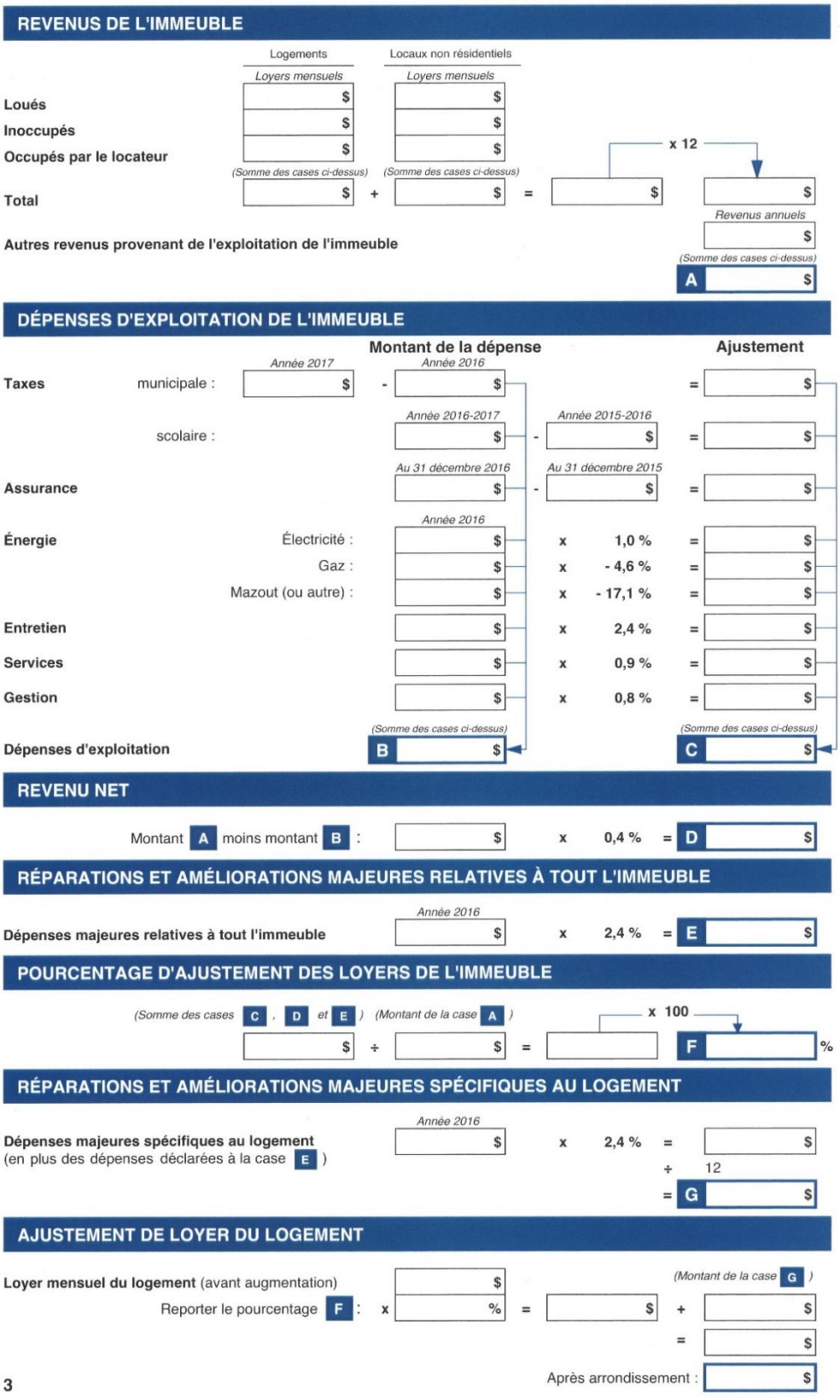


Figure 3 – Formulaire de calcul du loyer de la Régie du logement pour l'année 2017

mois et de les multiplier par douze. Les revenus incluent non seulement les revenus de loyer, mais aussi les autres revenus provenant de l'immeuble, comme par exemple les revenus de buanderie ou de stationnement ou les loyers tirés de locaux non résidentiels 1, R.f.l.

Dans le cas où un logement de l'immeuble est inoccupé ou occupé par le propriétaire[94], il faut lui attribuer un loyer en se basant sur des logements comparables 1, R.f.l. Un logement comparable se définit ainsi 1, R.f.l. :

> Un logement équivalent, dans le même immeuble ou dans un immeuble équivalent, doté de services, accessoires et dépendances comparables et situé dans un environnement comparable.

3.2.2.3. Troisième étape : établir la variation des dépenses d'exploitation

Une fois les revenus établis, il faut déterminer quelle a été la variation des dépenses d'exploitation. C'est cette variation de dépenses que se base principalement l'augmentation du loyer. Six types de dépenses sont admis :

1. Les taxes foncières (municipales et scolaires) : L'augmentation des taxes foncières est établie en calculant la différence entre le montant total des taxes de l'année courante et celui de la période de référence 3, al. 1, par. 1, R.f.l. Cela semble simple, mais il faut savoir que les comptes de taxes municipales et scolaires ne sont pas émis pour la même période. En effet, les taxes municipales sont calculées pour une période allant du 1er janvier au 31 décembre, alors que les taxes scolaires sont calculées du 1er juillet au 30 juin chaque année[95].

   Le montant des taxes pour un immeuble est une information publique et peut être obtenu facilement auprès de la municipalité ou de la commission scolaire. Ces données sont généralement disponibles sur leurs sites Internet respectifs[96].

2. Les assurances : La variation des frais d'assurance est établie en faisant la différence entre le coût annuel des assurances pour la période de référence et pour l'année civile antérieure[97] 3, al. 1, par. 2, R.f.l.;

3. Les coûts d'énergie : Il faut ici inclure les frais d'énergie qui ont été assumés par le propriétaire pendant la période de référence. Ce ou ces montants seront augmentés (ou réduits) selon un pourcentage d'augmentation propre à chaque type d'énergie 3, al. 1, par. 3, R.f.l. Ces pourcentages sont fixés annuellement par le gouvernement, en vertu de critères établis par le règlement 3.1, R.f.l. ;

4. Les frais d'entretien : Les frais d'entretien regroupent toutes les dépenses courantes relatives à la conciergerie, à l'entretien ménager et aux menus travaux nécessaires pour le maintien de l'immeuble. On considérera ici la somme de toutes ces dépenses pour la période de référence, laquelle sera multipliée par un pourcentage fixé par le gouvernement 3, al. 1, par. 4, R.f.l. ;

5. Les frais de services : On inclut ici les services qui ne sont pas facturés à la pièce, mais qui sont plutôt inclus dans le coût du loyer 1, R.f.l. On retrouvera généralement ces frais dans les résidences pour personnes âgées qui offrent des repas, des soins ou des services d'hygiène qui

[94] Un logement « occupé par le propriétaire » inclut non seulement celui où le propriétaire demeure, mais également un logement occupé par un concierge ou autrement utilisé pour l'exploitation de l'immeuble (par exemple, un logement utilisé comme bureau) 1, R.f.l.

[95] Par exemple, pour un bail se renouvelant le 1er juillet 2017, on utilisera les taxes municipales pour 2016 et 2017, et les taxes scolaires pour 2015-2016 et 2016-2017.

[96] Pour l'île de Montréal, la taxe scolaire est administrée par le Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal et les données sont disponibles sur son site Internet : www.cgtsim.qc.ca.

[97] Par exemple, pour un bail se renouvelant le 1er juillet 2017, on ferait la différence entre les coûts d'assurances pour 2016 et 2015.

s'ajoutent au montant du loyer. Ici également, on utilisera le total de ces dépenses pour la période de référence, lequel sera majoré selon le pourcentage d'augmentation établi par le gouvernement 3, al. 1, par. 5, R.f.l. ;

6. Les frais de gestion : Les frais de gestion sont automatiquement fixés à 5 % du total des revenus de l'immeuble obtenu à la deuxième étape et sont majorés selon le pourcentage fixé par le gouvernement 3, al. 1, par. 6, R.f.l. Il est toutefois possible de faire établir les frais de gestion au-dessus de 5 %, si on peut le justifier. Toutefois, le montant des frais de gestion ne peut jamais dépasser 10 % du total des revenus générés par l'immeuble 3, al. 1, par. 6, R.f.l.

Une fois que toutes les variations de dépenses ont été calculées, il ne reste qu'à faire la somme de ces variations. Cette somme sera utilisée plus tard, à la sixième étape.

3.2.2.4. Quatrième étape : calculer l'ajustement du revenu net

La méthode de calcul permet au propriétaire de réclamer une indexation de ses profits à chaque année, ce que le législateur appelle « l'ajustement du revenu net ». Pour calculer cet ajustement, il faut faire la différence entre la totalité des revenus obtenue à la deuxième étape et soustraire la totalité des dépenses d'exploitation pour la période de référence[98], selon les montants qui ont été entrés à la troisième étape. En clair, il faut simplement déterminer le profit généré par l'immeuble durant la période de référence, en soustrayant le total des dépenses du total des revenus 1, R.f.l.

Une fois le montant du revenu net obtenu, celui-ci est majoré selon un pourcentage d'augmentation fixé par le gouvernement 3, al. 1, par. 8, R.f.l.

3.2.2.5. Cinquième étape : ajouter les dépenses en immobilisation pour tout l'immeuble

LE CONCEPT DE DÉPENSE EN IMMOBILISATION

De temps à autre, un propriétaire peut procéder à des rénovations importantes sur son immeuble. Pour être qualifiées de dépenses en immobilisation, plus couramment appelées « dépenses en travaux majeurs », ces réparations doivent dépasser les simples travaux d'entretien. Ils doivent toucher à des éléments structuraux de l'immeuble, par exemple les fenêtres, les balcons, le revêtement extérieur ou le pavage du stationnement.

Il faut également distinguer si les travaux ont été réalisés au bénéfice de tout l'immeuble, plutôt qu'au bénéfice d'un ou de quelques logements. Par exemple, la réfection de la toiture est considérée comme bénéficiant à tout l'immeuble, alors que la réfection d'une salle de bains ne bénéficie qu'au logement dans lequel cette salle de bains est située. Les dépenses de travaux majeurs relatives à un ou quelques logements en particulier seront traitées séparément, à la septième étape 5, al. 2, R.f.l. Quant à elles, les dépenses en immobilisation qui concernent les locaux loués à des fins autres que résidentielles seront tout simplement écartées 5, al. 3, R.f.l.

LES DÉPENSES NON ADMISSIBLES ET LES DÉDUCTIONS

Il est important de noter que pour qu'une dépense puisse être considérée, les travaux doivent avoir été substantiellement complétés durant la période de référence[99]. Si ce n'est pas le cas, ils devront être reportés à une année ultérieure, même s'ils ont été payés pendant l'année de référence, puisque la date de paiement n'est pas un critère retenu[100].

[98] Il faut ici considérer la somme des dépenses d'exploitation et non la sommes des variations de dépenses.
[99] *Gestion Laberge Inc.* c. *Moore*, 2012 QCRDL 40406.
[100] *Id.*

De plus, si le propriétaire a reçu une subvention ou une indemnité versée par un tiers (par exemple, une indemnité d'assurance), le montant de cette subvention ou indemnité doit être déduit du montant que le propriétaire peut réclamer pour ses dépenses en immobilisation 1, R.f.l.

LA MÉTHODE DE CALCUL

Aux fins de la fixation du loyer, il faut donc considérer le montant total des dépenses en immobilisation engagées durant la période de référence et les multiplier par le pourcentage d'augmentation fixé par le gouvernement 3, al. 1, par. 9, R.f.l. Le montant ainsi obtenu sera ajouté aux montants obtenus aux quatrième et cinquième étapes.

3.2.2.6. Sixième étape : calculer le pourcentage d'ajustement des loyers

Une fois toutes les étapes précédentes complétées, il faut maintenant déterminer le pourcentage d'ajustement des loyers pour tout l'immeuble. Afin de l'obtenir, il faut faire la somme des montants d'ajustement obtenus aux troisième, quatrième et cinquième étape, puis diviser cette somme par le total des revenus obtenu à la deuxième étape 5, al. 1, R.f.l. Il ne reste qu'à convertir ce montant en pourcentage afin d'obtenir le taux d'ajustement des loyers de l'immeuble.

Cette étape peut être résumée dans l'équation suivante, où les variables E_2 à E_5 représentent respectivement les résultats obtenus aux étapes 2 à 5. La variable E_6 est exprimée en pourcentage.

$$\frac{E_3 + E_4 + E_5}{E_2} \times 100 = E_6$$

3.2.2.7. Septième étape : Ajouter les dépenses en immobilisation spécifiques au logement

Si des travaux majeurs ont eu lieu pendant la période de référence et que ceux-ci ne concernent pas tout l'immeuble mais visent plutôt spécifiquement le logement visé, c'est à cette étape qu'il faut les considérer. Tout comme pour les dépenses d'immobilisation relatives à tout l'immeuble, il faut faire le calcul en utilisant la somme des dépenses de travaux majeurs pour la période de référence, laquelle est multipliée par le pourcentage fixé par le gouvernement 3, al. 1, par. 9, R.f.l. Ce montant doit par la suite être divisé par douze, afin de le ramener sur une base mensuelle. Pour l'année 2017[101], le tout peut être résumé par l'équation suivante, où la variable D_I représente les dépenses en immobilisation spécifiques au logement :

$$\frac{D_I \times 2{,}4\ \%}{12} = E_7$$

Toutes les remarques, exceptions et déductions relatives aux dépenses d'immobilisation bénéficiant à tout l'immeuble s'appliquent ici aussi (voir sous-section 3.2.2.5).

3.2.2.8. Huitième étape : Calculer le nouveau loyer

La dernière étape consiste à obtenir le résultat final de l'augmentation de loyer. Pour ce faire, il faut d'abord multiplier le loyer courant du logement visé par le taux de variation des loyers de l'immeuble, obtenu à la sixième étape. Il faut ensuite additionner le montant imputable au loyer pour les dépenses de travaux majeurs spécifiques au logement obtenu à la septième étape. Une fois cela fait, on obtient le nouveau montant de loyer. La hausse obtenue doit être arrondie au dollar près 15.1, R.f.l. Le tout peut être résumé par l'équation suivante, où L_A représente le loyer actuel et les variables E_6, E_7 et E_8 représentent respectivement les résultats obtenus aux étapes 6, 7 et 8 :

$$(L_A \times E_6) + E_7 = E_8$$

[101] Le taux de 2,4 % utilisé dans l'équation varie à chaque année.

Puisqu'une hausse de loyer est effective à compter du moment de la reconduction du bail, mais que l'audience a souvent lieu après, des arrérages peuvent être dus par le locataire. Ce dernier peut cependant demander au tribunal d'en étaler le paiement sur la durée restante du bail 1953, al. 3.

Lorsqu'il fixe le loyer, le tribunal n'est pas lié par ce que le propriétaire a demandé dans son avis d'augmentation et il peut accorder un montant d'augmentation plus élevé[102]. On peut justifier cette interprétation par le fait que les mécanismes de fixation du loyer relèvent de l'ordre public de direction[103].

3.2.3. Les exceptions à la méthode de fixation du loyer

3.2.3.1. Les baux exclus

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 la 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.

3.2.3.2. 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 est un parent, un allié ou un employé du propriétaire ;
- Lorsque le propriétaire est ou 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 du défunt ;
- Lorsque le propriétaire est 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 !

3.2.4. Le formulaire de renseignements nécessaires

Lorsqu'un propriétaire demande la fixation du loyer à la Régie du logement, cette dernière doit lui remettre un formulaire sur lequel le propriétaire devra inscrire à l'avance tous les renseignements nécessaires à la fixation du loyer 8, al. 1, R.p. Ce formulaire, communément appelé « Formulaire RN », doit être retourné par le propriétaire à la Régie du logement dans les 20 jours suivant l'envoi

[102] *Guilbault* c. *Girard*, [1994] J.L. 57 (R.L.). Toutefois, la demande du propriétaire devra indiquer que le loyer devra être fixé selon les critères de fixation, au lieu de demander que le loyer soit établi à un montant fixe – *Rousselle* c. *Cormier*, 2012 QCRDL 3308.
[103] *Demers* c. *Koenig*, [2000] J.L. 249 (R.L.).

du formulaire par la Régie du logement 9, al. 1, R.p.. En pratique, cependant, nombreux sont les propriétaires qui n'envoient pas le formulaire dans les délais prescrits. Malheureusement, le tribunal accepte généralement que le formulaire puisse être produit hors délai, même aussi tard qu'au moment même de l'audience.

Le formulaire inclut, avec quelques détails supplémentaires, les mêmes informations qui sont requises pour compléter le formulaire de calcul du loyer reproduit à la figure 3. Il peut être très intéressant pour un locataire d'en prendre connaissance avant l'audience à la Régie du logement, afin de pouvoir se préparer et savoir quels chiffres du propriétaire il pourra contester. Lorsque le propriétaire a produit son formulaire RN, il est possible d'en obtenir une copie gratuitement en en faisant la demande à la Régie du logement.

3.2.5. 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 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 lieux[104]. La bonne foi et le comportement antérieur du propriétaire doivent être pris en compte également[105].

Il faut noter que la jurisprudence sur cette question a beaucoup évolué. Entre 1996 et 2005, le tribunal appliquait la décision *Kilifis* c. *Miskin*[106], confirmée en appel[107], 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*[108] en mentionnant que seule l'atteinte au droit au maintien dans les lieux devait être considérée[109]. Cette décision a été un peu tempérée en 2009 dans l'affaire *Sniatowsky*[110], 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 2009[111].

[104] *Société 3505 Ste-Famille Inc.* c. *Langlois*, [2005] R.J.Q. 1217 (C.Q.).
[105] *Sniatowsky* c. *Simmons*, 2009 QCCQ 9316, décision confirmée en révision judiciaire dans *Sniatowsky* c. *Cour du Québec*, 2011 QCCS 1508.
[106] *Kilifis* c. *Miskin*, R.L. Montréal, dossier 31-960410-030-F, 22 novembre 1996, j. Simard.
[107] *Kilifis* c. *Miskin*, [1997] J.L. 200 (C.Q.).
[108] Précité, note 104.
[109] Il peut se présenter des situations exceptionnelles où la modification peut être accordée quand même, même si elle conduira vraisemblablement au départ du locataire – *Videaud* c. *Cuerrier*, 2016 QCRDL 32896.
[110] Précité, note 105.
[111] Pour une belle analyse de la question : *9068-5173 Québec Inc.* c. *Ascher 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. 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 non[112] ;
- 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.

C'est également le mécanisme de la reprise de logement qui doit être utilisé lorsqu'un propriétaire veut agrandir sa résidence en utilisant un autre logement de l'immeuble[113]. Par exemple, si un propriétaire occupant le rez-de-chaussée d'un duplex désire utiliser le logement situé au deuxième étage pour fusionner les deux logements et former une résidence unifamiliale, il devra procéder par reprise de logement et non par éviction pour agrandissement, que nous étudierons dans la prochaine section.

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 collectif[114] ne peuvent le faire, pour la raison évidente qu'elles n'ont 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 l'audience devant le tribunal[115]. 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.

Lorsque le locataire est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dispose d'un revenu égal ou inférieur au revenu maximal pour être admissible à un logement à loyer modique (voir sous-section 6.2.1.2), le propriétaire ne peut pas exercer son droit de reprise 1959.1, al. 1. Ces critères sont évalués au moment prévu de la reprise.

Malgré cette protection, le propriétaire peut quand même effectuer une reprise pour lui-même s'il est âgé d'au moins 70 ans, si le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus ou encore s'il a cet âge, est propriétaire occupant et souhaite loger un bénéficiaire de moins de 70 ans 1959.1, al. 2.

---

[112] 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.).
[113] *Streff* c. *Benali*, 2017 QCRDL 4661; *Asselin* c. *Mauffette-Filion*, 2013 QCCQ 6477.
[114] *Gestion Cappello, s.e.n.c.* c. *Ranger*, R.L. Montréal, dossier 31-031230-040-G, j. Mercier.
[115] *Lemieux* c. *Vallée*, [2005] J.L. 230 (R.L.).

De plus, tout avis de reprise doit faire mention de cette protection 1961, al. 3. Cependant, la Régie du logement a jugé récemment que l'absence de ces mentions ne rendait pas l'avis invalide, à moins que le locataire ne démontre qu'il en a subi un préjudice sérieux[116].

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 logement[117], 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.

Si le propriétaire désire procéder malgré le refus ou le silence du locataire, 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 »[118] 1963, al. 2. Le projet du locateur doit également avoir un caractère de permanence[119], même si l'occupation des lieux peut être intermittente ou discontinue[120].

Ces critères sont intéressants 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 branchement 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

---

[116] *Lafortune* c. *Dubois*, 2017 QCRDL 3422; *Duong* c. *Tremblay*, 2017 QCRDL 3924.

[117] 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.).

[118] La reprise peut être refusée s'il est démontré que celle-ci visait ultimement à se débarrasser du locataire – *Medeiros* c. *Ciccariello*, 2017 QCRDL 18159.

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

[120] 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.).

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[121] 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[122] 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 locataire[123]. 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[124] 1968, al. 2. Le locataire a trois ans suite à la connaissance de la faute du propriétaire pour déposer son recours 2925.

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'affection » 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, ou un mois si le bail a une durée de moins de dix mois 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.

Lorsque le locataire est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dispose d'un revenu égal ou inférieur au revenu maximal pour être admissible à un logement à loyer modique (voir sous-section 6.2.1.2), le propriétaire ne peut pas exercer son droit d'éviction 1959.1, al. 1. Ces critères sont évalués au moment prévu de l'éviction. Tout avis d'éviction doit indiquer cette règle 1961, al. 3.

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

[121] Le pouvoir d'assortir la reprise de conditions justes et raisonnables ne doit pas être interprété comme permettant au tribunal d'octroyer des dommages-intérêts au locataire – *Frade* c. *Lalonde*, 2016 QCRDL 42557.
[122] *St-Louis* c. *Pike*, 2015 QCRDL 33735.
[123] *Normandeau* c. *Danko*, J.L. 91-13 (R.L.).
[124] Des dommages-intérêts punitifs de 7 000 $ ont déjà été accordés – *Dionne* c. *Lopez*, 2016 QCRDL 28478. Dans une autre affaire, des dommages-intérêt totalisant 39 500 $ ont été accordés – *Huard* c. *Nsiempba*, 2015 QCRDL 27263. Ce dernier cas est toutefois exceptionnel et déroge de la tendance jurisprudentielle, qui est davantage dans la lignée de l'affaire *Dionne*.

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'ensemble[125].

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 6 permet de comparer les deux situations.

Tableau 6 - 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 refuser la reprise	Il est réputé accepter 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.

4.1.3. 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.

4.1.4 Le bail du concierge

Lorsque le propriétaire engage un concierge et lui demande d'habiter dans l'immeuble, il peut lui offrir 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.

[125] *Grondin* c. *Fattal*, 2012 QCRDL 2785.

Aucune des parties à un tel bail ne pourrait s'adresser à la Régie du logement en cas de litige, puisque celle-ci n'a pas compétence[126]. Pour éviter la résiliation du bail, le concierge locataire devra plutôt exercer des recours en vertu de son contrat de travail. En effet, le concierge se qualifie généralement de « salarié » en vertu de la *Loi sur les normes du travail*[127]. S'il estime qu'il a été congédié injustement, un concierge qui a plus de deux ans de service continu peut porter plainte à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) et ce, dans les 45 jours de son congédiement[128].

Une fois la plainte traitée, et s'il y a échec de la médiation entre les parties, c'est le Tribunal administratif du travail qui se penchera sur la question. S'il juge, au terme du processus, que le salarié concierge a été injustement congédié, le Tribunal dispose de larges pouvoirs, qui incluent la possibilité d'ordonner que le salarié soit réintégré dans ses fonctions[129].

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 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 1913, al. 2 :

> 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, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.

Le critère de « menace sérieuse pour la santé ou la sécurité » n'est rencontré que dans les cas les plus graves : incendie, inondation, présence très importante de moisissures, absence de chauffage en hiver[130], infestation grave et prolongée de vermine[131]. Il s'agit d'une question de faits et chaque cas est un cas d'espèce. La situation doit être évaluée de façon objective et le danger doit être immédiat[132]. 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 soulèverait des problèmes graves relatifs au logement ou à l'immeuble dans lequel il se situe. D'ailleurs, comme l'indique la définition vue plus

---

[126] *Manea* c. *Ajabi*, 2015 QCRDL 26149
[127] *Loi sur les normes du travail*, RLRQ, c. N-1.1, art. 1, par. 10.
[128] *Id.*, art. 124, al. 1.
[129] *Id.*, art. 128, al. 1, par. 1.
[130] *Bonin* c. *Commission de la capitale nationale*, 2012 QCRDL 42498.
[131] *Dufresne* c. *Lachance*, 2012 QCRDL 12031; *Mocnaj* c. *Wattie*, 2016 QCRDL 29833.
[132] Pierre GAGNON, Isabelle JODOIN, *Louer un logement*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, p. 102.

haut, 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.

Même si la procédure d'abandon de logement peut sembler être une façon rapide de se sortir d'une situation difficile, le locataire doit faire très attention avant d'en faire usage de façon prématurée ou injustifiée. En effet, si l'abandon est jugé injustifié par le tribunal, le locataire s'expose à une demande en dommages-intérêts de la part du propriétaire, pour perte de revenus de location[133].

LA PROCÉDURE D'ABANDON

Le locataire qui désire abandonner son logement 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 4.1.3.) 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 si celui-ci a 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. 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 intermédiaire[134] ;
  - Admission permanente dans une résidence privée pour personnes âgées qui offre les soins infirmiers ou les services requis par son état de santé[135] ;
  - Admission permanente dans tout autre lieu qui offre les soins infirmiers ou les services de santé requis par son étant 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

[133] *Caissy* c. *Giambattista*, 2016 QCRDL 27223.

[134] 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.

[135] Cet article peut aussi être utilisé par un aîné pour changer de résidence, même si la nouvelle résidence n'offre pas de services supplémentaires – *9189-2042 Québec Inc.* c. *Belisle*, 2016 QCRDL 30980.

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.

4.2.4. La résiliation pour violence conjugale ou agression sexuelle

Depuis le 1er 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 ;

Si la ou le locataire vie l'un de ces situations, il ne lui suffit pas d'envoyer un simple avis au propriétaire pour résilier son bail. 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 intervenant[136] en lien avec le dossier. Le tout doit être 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 d'autres modes de résiliation, 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 Internet[137] du ministère de la Justice qui contient toutes les informations nécessaires.

4.2.5. 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.

4.2.6. 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

[136] 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.
[137] MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *La résiliation d'un bail résidentiel en raison de violence conjugale ou d'agression sexuelle*, [https://www.justice.gouv.qc.ca/victimes/violence-conjugale/la-resiliation-dun-bail-residentiel-en-raison-de-violence-conjugale-ou-dagression-sexuelle/]

offerts dans ces centres. Chacun de ces services doit être évalué[138] 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 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. Une telle précaution assure la paix d'esprit à toutes les parties.

4.3.2. La cession de bail

La cession de bail est généralement la méthode la plus efficace pour se libérer d'un bail avant l'arrivée du 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 généralement acceptés sont tous du même ordre, soit l'insolvabilité du cessionnaire, son mauvais dossier de crédit[139] 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

[138] 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 15.

[139] 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.

répond pas, il est réputé avoir consenti à la cession 1871, al. 2. Si le refus du propriétaire apparaît injustifié, le locataire peut s'adresser à la Régie du logement 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.

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-locateur, 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-locateur 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 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 exception. En effet, le recours du propriétaire pour faire résilier la sous-location en vertu de l'article 1875, est de la compétence de la Cour supérieure[140], puisqu'il n'y a pas de lien contractuel entre le propriétaire et le sous-locataire.

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 qualifier[141].

Les modalités de la sous-location (avis, délais, motifs de refus) sont exactement les mêmes que pour la cession de bail. Bien que certains locataires omettent d'aviser leur propriétaire, il est important de noter que le défaut d'avis dans les délais peut entraîner la résiliation du bail principal[142].

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. Par contre, 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.

Dans la même lignée, une sous-location prolongée peut conduire à une des rares situations où le propriétaire peut décider de son propre chef de ne pas renouveler le bail. En effet, lorsque le logement a été sous-loué pendant plus de 12 mois, le propriétaire peut envoyer un avis de non-reconduction

[140] *Propiq Inc.* c. *Régie du logement*, [1982] C.S. 111.
[141] Pour illustrer les difficultés de qualification, voir *Berche* c. *Gélinas*, [2004] J.L. 223 (R.L.).
[142] *Ciarcello* c. *Ferrera*, 2016 QCRDL 6293; confirmé en appel – *Ferrera* c. *Ciarciello*, 2017 QCCQ 6462.

au locataire 1944, al. 1. Les délais applicables sont les mêmes que ceux prévus pour un avis de renouvellement du bail, lesquels sont édictés par l'article 1942 (voir section 3.2.1). Le locataire peut contester un tel avis de non-reconduction dans le mois où il le reçoit, en s'adressant à la Régie du logement 1948, al. 1. S'il ne conteste pas, il est réputé avoir accepté que le bail ne soit pas reconduit.

Au niveau de la nature de la relation contractuelle entre les parties, la cession de bail et la sous-location diffèrent 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. Comme on l'a vu, dans ce dernier cas, ce recours ne pourra s'exercer à la Régie du logement.

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 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. La nature de la Régie du logement

La Régie du logement est un tribunal établi par la *Loi sur la Régie du logement*[143]. C'est un tribunal administratif et non un tribunal judiciaire comme la Cour du Québec ou la Cour supérieure. Toutefois, il s'agit d'un tribunal administratif différent des autres, puisqu'il applique le droit commun, et non des lois particulières[144]. Elle gère plutôt les conflits entre deux particuliers. Elle fonctionne selon ses propres règles et agit selon une logique qui lui est propre. En effet, le *Code de procédure civile*[145] ne s'y applique qu'à titre supplétif[146].

De plus, la Régie du logement 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 près de 3,2 millions de demandes d'information, soit par téléphone, par Internet ou en personne[147].

5.1.2. La compétence de la Régie du logement

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 serait de la compétence de la Cour du Québec, soit moins de 85 000 $[148] 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 à la compétence prévue ci-haut. Dans le cas où la valeur du litige excèderait 85 000,00 $, 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.

De plus, comme la Régie du logement n'a compétence que pour entendre les litiges relatifs à un bail, elle ne peut entendre que les litiges de nature contractuelle qui y sont reliés. Elle n'a pas compétence pour entendre les litiges de nature extracontractuelle, comme des demandes en diffamation mues entre un locataire et son propriétaire, par exemple[149].

5.2. La procédure devant la Régie du logement

5.2.1. La mise en demeure

La mise en demeure est une étape fortement recommandée avant le dépôt de toute demande à la Régie. Elle sert à « officialiser » le manquement du propriétaire à ses obligations[150]. 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 envoit une lettre formelle au propriétaire en lui expliquant la situation problématique et en lui

[143] *Loi sur la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1.
[144] *Lareau* c. *Régie du logement*, [1999] J.L. 187 (C.S.)
[145] *Code de procédure civile*, RLRQ, c. C-25.01.
[146] *Bolduc* c. *Théodore*, C.P. Montréal, 500-02-012244-856, 5 juillet 1985, j. Gagnon.
[147] RÉGIE DU LOGEMENT, *Rapport annuel de gestion 2015-2016*, p. 62.
[148] Si ce qui est demandé est une ordonnance, il faut également considérer la valeur de cette ordonnance dans l'établissement de la compétence – *Di Spaldro* c. *Gestion Laberge Inc.*, 2017 QCCQ 2226.
[149] *Kerassinis* c. *Boretsky*, 2012 QCCA 886.
[150] Didier LLUELLES, Benoît MOORE, *Droit des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 2006, n° 2794.

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.

Si on n'envoie pas de mise en demeure et qu'on procède directement, la conséquence est surtout pécuniaire. En effet, si le locataire dépose directement la demande à la Régie du logement, sans mise en demeure au préalable, et que le propriétaire se conforme à ce qui lui est 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 4.

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 indique clairement qu'il s'agit d'un bail d'un logement et on spécifie 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 16 août 2017.

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

Madame,

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 1er juillet 2017 au 30 juin 2018, au loyer mensuel de 650,00 $.

3 — Depuis lundi dernier, le 31 juillet 2017, 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 intervenue.

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 4 - Modèle de mise en demeure[151]

[151] Ce modèle de mise en demeure s'inspire de : Marie-Éva DE VILLERS, *Multi dictionnaire de la langue française*, 4e éd., Montréal, Éditions Québec Amérique, 2003, rubriques « Correspondance » et « Lettre ».

5.2.2. La demande

5.2.2.1. La procédure de dépôt de 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.

Peu de règles de forme encadrent la présentation de la demande. Les deux seules exigences sont qu'elle soit écrite et signée par le demandeur 3, al. 1 R.p.. Un formulaire de demande dynamique est toutefois proposé sur le site Internet de la Régie du logement[152] et c'est généralement celui qu'on utilisera (un modèle complété vous est fourni à la figure 5). 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 ;
- Les conclusions recherchées ;
- Un exposé sommaire des motifs qui appuient la demande.

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 siège de la Régie, accompagné du paiement des frais (voir section 5.2.3.).

5.2.2.2. Les personnes qui peuvent signer la demande

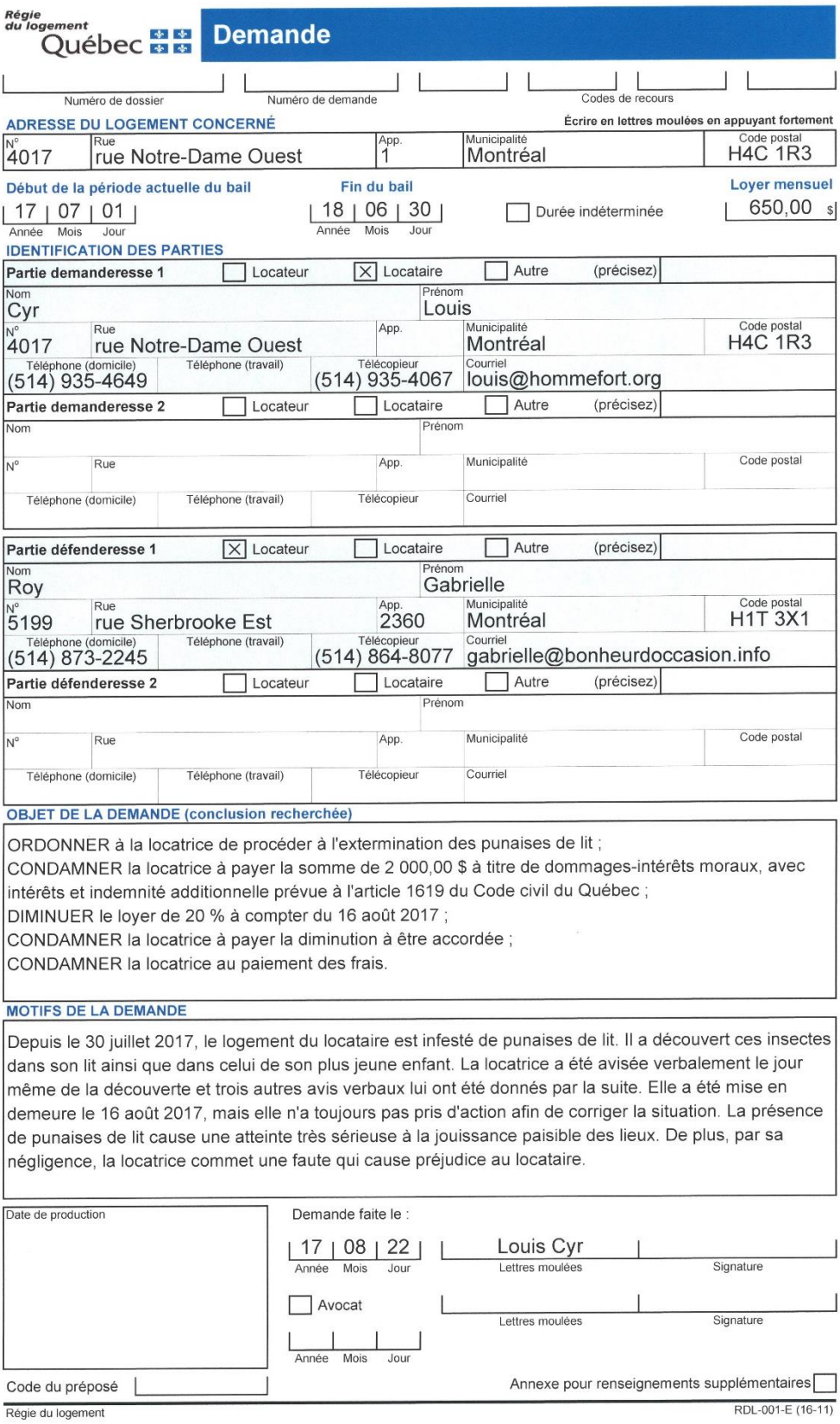
La demande doit être signée par tous les demandeurs. Lorsque les demandeurs sont des personnes physiques, elles doivent signer la demande personnellement et ne peuvent être représentées par personne d'autre qu'un avocat, le tout afin de se conformer à la *Loi sur le Barreau*[153]. La Cour du Québec a même déclaré invalide une partie du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement* qui permettait le dépôt d'une demande par un mandataire, afin de le rendre conforme à la *Loi sur le Barreau*[154] 10, R.p..

Pour les personnes morales, les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite et les fiducies, la demande doit être signée par un « dirigeant », toujours en conformité avec la *Loi sur le Barreau*[155], qui autorise les personnes morales à être représentées par leurs dirigeants afin d'agir devant les « organismes exerçant un fonction quasi judiciaire ». La Régie du logement n'étant pas un tribunal judiciaire au sens de la loi[156], il est donc possible de se servir de cette disposition.

Le sens du mot « dirigeant » variera selon la forme juridique de l'entité et il peut être utile de se référer à la loi constitutive applicable[157]. De façon générale, le terme « dirigeant » inclura les personnes exerçant des fonctions de haute direction dans la société[158]. Pour une société en nom collectif, les dirigeants sont les associés collectivement, ou l'un d'eux, mandaté par agir au nom des autres[159].

---

[152] RÉGIE DU LOGEMENT, *Demande*, [https://www.rdl.gouv.qc.ca/sites/default/files/01_0309.pdf]
[153] *Loi sur le Barreau*, RLRQ, c. B-1, art. 128, par. 1, s-par. *c*; *Appartements Tour Stanley Inc.* c. *Emberley*, [2004] J.L. 147 (C.Q.).
[154] *Harvey* c. *Guerreiro*, [2005] J.L. 189 (C.Q.).
[155] *Loi sur le Barreau*, art. 129, par. *c*; *Office municipal d'habitation de Montréal* c. *Phillips*, 2017 QCRDL 11244.
[156] *Loi sur les tribunaux judiciaires*, RLRQ, c. T-16, art. 1.
[157] *Ville de Longueuil* c. *9198-2405 Québec Inc.*, 2017 QCCQ 2191.
[158] *Coopérative d'habitation de la rue Bélair* c. *Fontaine*, 2016 QCRDL 29593.
[159] *L.J.L. s.e.n.c.* c. *Grillet*, 2017 QCRDL 17091.



Régie du logement Québec

Demande

Numéro de dossier | Numéro de demande | Codes de recours

ADRESSE DU LOGEMENT CONCERNÉ — Écrire en lettres moulées en appuyant fortement

N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal
4017	rue Notre-Dame Ouest	1	Montréal	H4C 1R3

Début de la période actuelle du bail : 17 (Année) 07 (Mois) 01 (Jour)

Fin du bail : 18 (Année) 06 (Mois) 30 (Jour) ☐ Durée indéterminée

Loyer mensuel : 650,00 $

IDENTIFICATION DES PARTIES

Partie demanderesse 1 ☐ Locateur ☒ Locataire ☐ Autre (précisez)

Nom	Prénom
Cyr	Louis

N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal
4017	rue Notre-Dame Ouest		Montréal	H4C 1R3

Téléphone (domicile)	Téléphone (travail)	Télécopieur	Courriel
(514) 935-4649		(514) 935-4067	louis@hommefort.org

Partie demanderesse 2 ☐ Locateur ☐ Locataire ☐ Autre (précisez)

Nom	Prénom

N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal

Téléphone (domicile)	Téléphone (travail)	Télécopieur	Courriel

Partie défenderesse 1 ☒ Locateur ☐ Locataire ☐ Autre (précisez)

Nom	Prénom
Roy	Gabrielle

N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal
5199	rue Sherbrooke Est	2360	Montréal	H1T 3X1

Téléphone (domicile)	Téléphone (travail)	Télécopieur	Courriel
(514) 873-2245		(514) 864-8077	gabrielle@bonheurdoccasion.info

Partie défenderesse 2 ☐ Locateur ☐ Locataire ☐ Autre (précisez)

Nom	Prénom

N°	Rue	App.	Municipalité	Code postal

Téléphone (domicile)	Téléphone (travail)	Télécopieur	Courriel

OBJET DE LA DEMANDE (conclusion recherchée)

ORDONNER à la locatrice de procéder à l'extermination des punaises de lit ;
CONDAMNER la locatrice à payer la somme de 2 000,00 $ 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 2017 ;
CONDAMNER la locatrice à payer la diminution à être accordée ;
CONDAMNER la locatrice au paiement des frais.

MOTIFS DE LA DEMANDE

Depuis le 30 juillet 2017, le logement du locataire est infesté de punaises de lit. Il a découvert ces insectes 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 2017, mais elle n'a toujours pas pris d'action afin de corriger la situation. La présence de punaises de lit cause une atteinte très sérieuse 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 : 17 (Année) 08 (Mois) 22 (Jour) — Louis Cyr (Lettres moulées) — Signature

☐ Avocat — Lettres moulées — Signature

Année Mois Jour

Code du préposé

Annexe pour renseignements supplémentaires ☐

Régie du logement — RDL-001-E (16-11)

Figure 5 - Modèle de demande à la Régie du logement sur le formulaire officiel

Si c'est une personne non autorisée qui a signé la demande, cette dernière est frappée de nullité relative et la situation peut être régularisée par la ratification de la demande par la ou les personnes qui auraient dû la signer[160].

5.2.2.3. La notification de la demande

Une fois déposée, la demande doit être soit notifiée par courrier recommandé, soit signifiée par huissier à la partie adverse dans un « délai raisonnable » après son dépôt à la Régie 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 R.p.. Dans le cas où on choisit le courrier recommandé, la notification ne sera accomplie que si la partie défenderesse reçoit effectivement 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 défendeur[161], ce qui est loin d'être évident.

5.2.2.4. La demande reconventionnelle

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 du logement 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 74 $[162]. Toutefois, les personnes qui sont prestataires de l'aide sociale n'ont pas de frais à payer[163].

Lors de l'audition, le tribunal tranchera sur l'adjudication des frais, si on lui en a fait la demande 79.1, L.R.. En principe, c'est la partie qui a gain de cause qui voit ses frais remboursés. Toutefois, en matière de fixation de loyer, les frais sont à la charge du propriétaire, à moins que celui-ci ne démontre que[164] :

- Il a permis au locataire de consulter toutes les données nécessaires à la fixation du loyer en temps opportun, et ;
- La Régie du logement, après la fixation, lui a octroyé une hausse de loyer au moins égale à celle demandée.

Notons enfin que le remboursement vise non seulement les frais de la demande, mais également les frais de notification ou de signification prévus par le *Tarif*[165].

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 7 présente les délais moyens d'attente au Québec pour une première audience[166].

[160] *Simard* c. *Courcy*, [2005] J.L. 357 (R.L.).
[161] *159410 Canada Inc.* c. *Germain*, [2004] J.L. 42 (R.L.).
[162] 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 1er novembre de chaque année.
[163] *Id.*, art. 4.
[164] *A. Rossi Buildings* c. *Bradley*, R.L. Montréal, n° 31-040416-297V, 1er février 2007, j.a. Bernard et Bissonnette; *Benoit* c. *Boileau*, 2011 QCRDL 39742.
[165] *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, art. 7.
[166] RÉGIE DU LOGEMENT, *Rapport annuel de gestion 2015-2016*, p. 19, 57.

Tableau 7 - Délais à la Régie du logement et répartition du nombre de dossiers

	Délai moyen	Nombre	Proportion
Non-paiement du loyer	1,4 mois	41 027	61,06 %
Fixation du loyer et révision	6,9 mois	5 456	8,12 %
Causes civiles urgentes	1,8 mois	20 713	30,82 %
Causes civiles prioritaires	16,4 mois		
Causes civiles générales	20,9 mois		
	TOTAL	**67 196**	

Notons que dans le nombre total de causes, seulement 8 289, soit 11,21 %, ont été introduites par des locataires[167].

Comme le montre le tableau 7, les causes civiles sont divisées en trois catégories, qui peuvent être décrites ainsi[168] :

- Les causes civiles urgentes sont celles qui sont relatives à l'expulsion d'un locataire, à l'autorisation d'une cession de bail ou d'une sous-location ou aux ordonnances d'exécution d'une obligation ;
- Les causes civiles prioritaires sont les demandes relatives à la résiliation du bail pour des motifs autres que le non-paiement du loyer ;
- Les causes civiles générales regroupent tout le reste.

5.2.5. Les incidents de l'instance

5.2.5.1. L'amendement

Une fois la demande déposée, il est toujours possible de l'amender[169] 18, al. 1, R.p.. La Régie fournit d'ailleurs un formulaire d'amendement sur son site Internet[170]. Un amendement peut viser trois objectifs :

- Modifier les conclusions de la demande ;
- Invoquer de nouveaux faits survenus depuis le dépôt de la demande ;
- Faire valoir un droit échu depuis le dépôt de la demande, mais qui est en lien avec l'objet de la demande initiale ;

Dans tous les cas, l'amendement doit avoir un lien avec la demande initiale et il ne doit pas en résulter une demande entièrement nouvelle 21, R.p.. L'amendement est sans frais. Toutefois, il est nécessaire de le notifier à la partie adverse suivant son dépôt à la Régie du logement 18, al. 2, R.p..

Il est également possible d'utiliser l'amendement pour ajouter des parties à la demande 19, R.p.. Dans ce cas, il est nécessaire de notifier la demande originale ainsi que l'amendement à la partie que l'on ajoute au litige.

Enfin, toute partie peut présenter un amendement verbal lors de l'audience 20, R.p.. Il appartiendra alors au tribunal d'user de sa discrétion afin de décider s'il l'autorise ou non.

[167] *Id.*, p. 58
[168] *Id.*, p. 56.
[169] Le *Code de procédure civile* utilise le terme « modification » au lieu du terme « amendement ».
[170] Adresse : [https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/formulaires-de-demande-au-tribunal/amendement].

5.2.5.2. L'entente

À tout moment avant l'audience, les parties peuvent en arriver à une entente. Si une telle éventualité survient, deux options s'offrent aux parties. D'abord, elles peuvent simplement produire une copie de l'entente[171] au bureau de la Régie du logement, qui fermera alors le dossier 14, al. 1, R.p..

Il faut noter qu'au lieu de fermer le dossier lors du dépôt de l'entente, le demandeur pourrait plutôt demander de le suspendre. La suspension garde le dossier en dormance. Si on désire le réactiver, il suffit qu'une des parties en fasse la demande par écrit[172] à la Régie du logement, qui replacera alors la cause dans la file d'attente pour obtenir une audience, sans frais 14, al. 1, R.p.. La suspension est généralement utilisée lorsque l'une des parties a des obligations à exécuter après la signature de l'entente. Si une des parties ne respecte pas ses engagements, il faut alors simplement réactiver le dossier par avis écrit, par opposition au dépôt d'une nouvelle demande, qui engendre des frais d'ouverture de dossier et des frais de notification.

Si la date d'audience est fixée, une deuxième option s'offre aux parties. Elles peuvent alors se présenter à l'audience et faire entériner l'entente par le tribunal, pour valoir jugement 14, al. 2, R.p.. Le tribunal produira par la suite un jugement qui reprendra généralement intégralement le texte de l'entente.

5.2.5.3. Le désistement

Toute partie peut se désister de sa demande, par simple avis écrit, en tout temps avant la signature du jugement 22, al. 1, R.p.. Le désistement pourrait donc survenir après l'audience.

Il n'est pas nécessaire que l'avis de désistement soit notifié aux autres parties, puisque c'est la Régie du logement elle-même qui avisera les parties du désistement, à moins évidemment que le désistement ne survienne à l'audience 22, al. 2, R.p..

5.*2.5.4. La reprise d'instance et l'intervention*

La reprise d'instance permet à une personne qui a un intérêt dans une instance en cours de remplacer l'une des parties. Le cas classique de reprise d'instance survient lorsque l'une des parties décède et que la succession reprend l'instance en ses lieu et place. Quant à elle, l'intervention permet à un tiers de prendre part au processus et de devenir partie au litige.

À la Régie du logement, ces deux procédures sont régies par les mêmes règles. Toute personne qui désire reprendre l'instance ou intervenir doit le faire par voie de requête faite avant l'audience, laquelle doit être notifiée à toutes les parties 23, al. 1, R.p.. Il est également possible de présenter la requête verbalement, directement à l'audience 23, al. 2, R.p.. Dans les deux cas, le tribunal jugera s'il accorde ou non la reprise d'instance ou l'intervention.

5.2.5.5. La récusation

Le régisseur doit toujours demeurer un décideur impartial, tant dans les faits qu'en apparences. C'est pourquoi le législateur a prévu plusieurs motifs pour lesquels un régisseur peut être récusé 64, L.R.. Un régisseur peut notamment être récusé s'il a des liens familiaux avec l'une des parties ou représentants, s'il a un intérêt à favoriser l'une des parties ou s'il a déjà eu des liens professionnels avec l'une des parties. De même, un régisseur est inhabile à siéger dans toute cause dans laquelle lui ou son conjoint sont intéressés 65, L.R..

[171] Il est recommandé d'utiliser le formulaire « Désistement ou entente ».
[172] Il est recommandé d'utiliser le formulaire « Avis de changement d'adresse ou réinscription au rôle ».

Advenant que le régisseur se rende compte lui-même d'une cause de récusation, il doit le déclarer sans délai 66, al. 1, L.R. Il en va de même d'une partie qui a connaissance d'une cause de récusation d'un régisseur 66, al. 2, L.R. Si ces étapes préliminaires sont respectées, le dossier devrait donc tout simplement être assigné à un autre régisseur.

Toutefois, advenant qu'un régisseur soit assigné à une cause et que l'une des parties désire qu'il se récuse, cette partie doit consigner ses motifs dans un écrit qui peut être déposé lors de l'audience ou avant 24, R.p. Le régisseur devra alors décider s'il se récuse ou non et, s'il ne se récuse pas, il doit ajourner l'audience.

Advenant un refus de récusation, une partie qui désire maintenir sa demande doit, dans les 3 jours du refus du régisseur, déposer une requête en récusation à la Régie du logement 25, al. 1, R.p. Cette demande sera entendue par un régisseur autre que celui dont on demande la récusation. Le dossier ne pourra pas procéder tant que la décision de ce deuxième régisseur n'aura pas été rendue et que les parties n'en auront pas été avisées 25, al. 2, R.p.

Si le deuxième régisseur accorde la récusation, le régisseur récusé ne pourra plus agir au dossier 26, al. 1, R.p. Advenant que le deuxième régisseur confirme qu'il n'y a pas de motifs de récusation, les parties seront convoquées devant le premier régisseur, lequel devra obligatoirement siéger et entendre la cause 26, al. 2, R.p.

5.2.6. L'avis de convocation

Quelques semaines avant la date prévue de l'audience, la Régie du logement 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.

Les causes sont placées sur le rôle d'audiences en fonction du temps nécessaire estimé pour entendre le dossier. Souvent, ce temps est insuffisant et le tribunal n'a d'autre choix que de remettre le dossier à une date ultérieure. Les causes sont donc régulièrement remises par le tribunal lui-même, faute de temps[173]. Si le temps pour entendre la preuve en totalité est insuffisant, le régisseur peut également entendre une partie de la preuve et ajourner l'audience à une date ultérieure.

Les parties peuvent également obtenir une remise « volontaire » de l'audience. En principe, une partie qui désire obtenir une remise de l'audience doit faire parvenir à l'avance un écrit qui confirme le consentement de l'autre partie à la remise 28, R.p.

Advenant qu'il soit impossible d'obtenir un consentement de l'autre partie, on peut tout de même obtenir une remise, soit en adressant un écrit à la Régie du logement expliquant les motifs de la demande, soit en se présentant à l'audience et en demandant verbalement la remise 29, al. 1, R.p. Une première demande de remise dans un dossier est généralement acceptée, si elle est soutenue par des motifs raisonnables, mais le tribunal a toujours la discrétion de l'accorder ou non.

Dans tous les cas, si la remise est accordée ou si la cause est ajournée, les parties devront attendre de recevoir un nouvel avis de convocation par la poste afin de se présenter à nouveau devant la Régie du logement.

[173] En 2015-2016, c'est 18,9 % des audiences qui se sont conclues par une remise ou un ajournement – RÉGIE DU LOGEMENT, *Rapport annuel de gestion 2015-2016*, p. 61.

5.2.7. La représentation

5.2.7.1. Le droit à l'avocat

Le droit d'être représenté par un avocat est un droit fondamental reconnu au Québec 34, C.d.l.p. Ce droit est également reconnu par la *Loi sur la Régie du logement* 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 15 000,00 $ 536, al. 1, C.p.c., 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 couteux. Pour les personnes à faible revenu, le service d'aide juridique offert par le gouvernement du Québec est une ressource précieuse, mais souvent difficile à obtenir. Le tableau 8 indique les seuils d'admissibilité financière à ce programme.

Tableau 8 – Seuils d'admissibilité au volet gratuit du programme d'aide juridique (revenus annuels bruts)[174]

	Sans enfant	Un enfant	Deux enfants ou plus
Personne seule	20 475 $	25 050 $	26 742 $
Couple	27 227 $	31 881 $	33 574 $

Quant à elles, les personnes bénéficiaires de l'aide sociale sont automatiquement admissibles[175]. 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 »[176]. Il sera donc possible d'obtenir l'aide juridique pour tous les dossiers où le locataire est menacé de perdre son logement, par exemple pour non-paiement du loyer ou pour une reprise de logement. 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 Internet[177] de la Commission des services juridiques, l'organisme chargé par le gouvernement d'administrer le programme.

5.2.7.2. La représentation des personnes physiques

Il y a lieu de noter d'emblée que la loi prévoit une différence entre la représentation pour le dépôt des procédures et la représentation en personne à l'audience. En effet, comme on l'a vu plus tôt, seule la personne physique elle-même ou son avocat peut signer la demande à la Régie du logement (voir sous-section 5.2.2.2).

Pour ce qui est de l'audience, les règles sont plus larges. En effet, une personne physique peut, au lieu de se présenter elle-même, être représentée par un avocat ou 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 invoque une

[174] *Règlement sur l'aide juridique*, RLRQ, c. A-14, r. 2, art. 18, par. 1
[175] *Loi sur l'aide juridique et sur la prestation de certains autres services juridiques*, RLRQ, c. A-14, art. 4.1, al. 2.
[176] *Id.,* art. 4.7, par. 9.
[177] COMMISSION DES SERVICES JURIDIQUES, [http://www.csj.qc.ca].

autre raison jugée suffisante par le tribunal, cette 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..

Si le représentant n'est pas le conjoint ou l'avocat de la partie, l'écrit doit également énoncer les motifs qui justifient le recours à un représentant 74, L.R.. Le mandat doit obligatoirement être donné à titre gratuit 74, L.R..

La représentation par mandataire ne devrait être utilisée que dans les cas de réelle nécessité. En effet, le mandataire n'a souvent pas la connaissance personnelle des faits et des événements qui sont l'objet du litige. Il ne pourra donc pas témoigner sur ces faits et événements, en vertu des règles qui prohibent le ouï-dire.

5.2.7.3. La représentation des personnes morales

Devant les tribunaux judiciaires, les règles relatives à la représentation sont simples : les personnes morales doivent être représentées par un avocat 87, par. 3, C.p.c.. Devant la Régie du logement, les règles sont plus souples, mais aussi plus complexes.

On l'a vu, à l'étape du dépôt des procédures, une personne morale peut être représentée par un avocat ou par l'un de ses dirigeants (voir sous-section 5.2.2.2). À l'étape du procès, les règles sont plus larges. En effet, la *Loi sur le Barreau* interdit à toute personne autre qu'un avocat de plaider ou agir pour autrui devant un tribunal, mais prévoit spécifiquement une exception pour la Régie du logement[178].

C'est la *Loi sur la Régie du logement* qui aménage les modalités de cette exception. Elle prévoit qu'une personne morale peut être représentée par un avocat, un administrateur, un dirigeant ou un employé à son seul service 72, al. 3, L.R.. Ici également, le mandataire doit produire un document écrit qui l'autorise à agir pour le compte de la personne morale 10, al. 1, R.p.. Cet écrit prendra généralement la forme d'une résolution du conseil d'administration autorisant la personne à agir au nom de la personne morale devant la Régie du logement.

5.2.7.4. La représentation des autres entités

Les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite, les fiducies et les successions ne sont ni des personnes physiques, ni des personnes morales. En conséquence, elles ne peuvent bénéficier des exceptions prévues à la *Loi sur la Régie du logement* 72, L.R., *a contrario*. Quelles règles faut-il leur appliquer ?

Vu le silence des lois particulières, la Régie du logement applique alors les règles prévues au *Code de procédure civile*[179]. Selon ces règles, les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite doivent être représentées par un avocat, ou par tous les associés, ou par l'un des associés mandatés agissant au nom des autres 87, par. 4, C.p.c.. Dans tous les autres cas, notamment pour les fiducies et les successions, le recours à l'avocat est obligatoire 87, par. 6, C.p.c..

Cependant, ces règles ne sont pas toujours appliquées en pratique. Il n'est pas rare de constater qu'une succession soit représentée par son liquidateur ou qu'une fiducie soit représentée par son fiduciaire devant la Régie du logement, même si la loi ne le permet pas.

[178] *Loi sur le Barreau*, RLRQ, c. B-1, art. 128, par. 2*a*), s-par. 4.
[179] *Gaudet* c. *SNC BBL*, 2015 QCRDL 3079; *Villeneuve* c. *Tertychna*, 2015 QCRDL 8871.

5.2.8. La preuve

5.2.8.1. Règles générales

À la base, les règles de preuve prévues au livre « De la preuve » du Code civil sont applicables à la Régie du logement[180] 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 !

5.2.8.2. La preuve par enregistrement

Une des meilleures preuves que peut faire le locataire est sans conteste la production d'un enregistrement audio ou vidéo constatant 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 fiable[181]. Aussi, 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 2858.

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 conversation[182]. En effet, même si le droit à la vie privée serait violé, on peut conclure que présenter des enregistrements d'une conversation dont on pourrait témoigner ne déconsidère pas 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 36, par. 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 vérité[183].

Dans le cas d'une preuve par vidéo, l'exclusion d'une preuve doit passer à travers le même test. 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 justice[184]. Toutefois, on pourrait facilement imaginer l'exclusion d'une bande vidéo montrant un locataire à l'intérieur de son logement serait une atteinte à la vie privée susceptible d'exclure l'élément de preuve 36, par. 3 et 4.

---

[180] Pour des commentaires approfondis sur le régime de preuve civile en droit québécois, voir Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2005.
[181] *Cadieux* c. *Service de gaz naturel Laval Inc.*, [1991] R.J.Q. 2490 (C.A).
[182] L. DUCHARME, *op. cit.*, note 128, p. 348.
[183] *Houle* c. *Ville de Mascouche,* [1999] R.J.Q. 1894 (C.A.).
[184] *Gestion Le Cours St-Pierre* c. *Bélisle*, [1997] J.L. 156 (R.L.).

5.2.8.3. Les témoins

Si on veut faire comparaître un témoin, il est possible de l'assigner au moyen d'une citation à comparaître[185] émise par un régisseur 62, L.R.. Ce document doit être signifié par huissier au moins trois 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 effet, l'interrogatoire et le contre-interrogatoire des témoins sont souvent les plus gros défis pour toute partie qui n'est pas représentée par un avocat. Afin d'être bien préparé, il faut s'assurer de préparer une liste de questions à poser à chaque témoin et s'assurer que l'on pose toutes les questions nécessaires afin de compléter la preuve. Les questions doivent être ouvertes et ne doivent pas être suggestives de la réponse attendue. Il faut donc éviter, lors de l'interrogatoire, les questions de type : « N'est-il pas vrai que … ? ».

Il est très important de pratiquer les questions et les réponses à l'avance avec les témoins afin que ceux-ci soient prêts à répondre et qu'ils n'aient pas de trou de mémoire lors de leur témoignage. Une préparation excessive peut toutefois être contre-productive. En effet, un témoignage appris par cœur pourra affecter la crédibilité du témoin. Celui-ci doit répondre de façon naturelle tout en étant clair et précis. Il est également très important que le témoin regarde le régisseur directement tout au long du témoignage au lieu de regarder la personne qui l'interroge, afin que le régisseur puisse plus facilement évaluer la crédibilité du témoin.

Quant à lui, le contre-interrogatoire pose souvent les défis les plus grands. Pour le témoin, c'est un moment stressant auquel il est difficile de se préparer. Le témoin contre-interrogé doit s'en tenir aux faits et donner les réponses les plus courtes possible. S'il ne connaît pas la réponse à la question posée, il doit s'abstenir de se lancer dans des suppositions et doit tout simplement dire qu'il ne connaît pas la réponse. Il est également primordial pour le témoin contre-interrogé de toujours demeurer calme et de maintenir un contact visuel constant avec le régisseur.

Pour la partie qui se représente seule, le contre-interrogatoire est généralement une expérience très déstabilisante. En effet, le contre-interrogatoire est un art qui peut réserver des surprises même au plaideur le plus aguerri. Par inexpérience, plusieurs personnes commettent des erreurs.

D'abord, plusieurs ont tendance à témoigner eux-mêmes pour contrer ce qui vient d'être dit lors de l'interrogatoire du témoin, au lieu de plutôt poser des questions. Il faut bien sûr éviter cela. De plus, la règle d'or est de ne jamais poser de questions dont on ne connaît pas la réponse. Enfin, les questions suggestives sont permises en contre-interrogatoire et il faut donc s'en servir le plus possible. Il ne faut toutefois pas s'enfarger dans des questions alambiquées et trop compliquées qui risquent de confondre non seulement le témoin, mais également le tribunal. Surtout, il faut se rappeler que le contre-interrogatoire n'est pas obligatoire ! Il est souvent préférable de s'abstenir complètement plutôt que de donner une tribune au témoin et lui permettre de se justifier.

5.2.8.4. La déclaration écrite pour valoir témoignage

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 d'une municipalité, de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) ou de la Régie du bâtiment peut tenir lieu de témoignage, bien qu'une partie puisse demander la présence physique de l'inspecteur lors de l'audience 78, L.R. Si une partie

[185] La citation à comparaître est émise gratuitement par la Régie du logement.

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.

Dans les cas autres que celui de l'inspecteur le témoignage écrit n'est permis que lorsqu'il serait impossible (ex. témoin décédé) ou déraisonnable (ex. témoin à l'étranger) de l'exiger 2870.

5.2.9. L'audience

5.2.9.1. Le déroulement

Les audiences de la Régie du logement sont présidées par un juge administratif que l'on nomme régisseur, ou par un greffier spécial[186]. Elles sont en principe publiques 33, R.p. et l'audio des audiences est enregistré 39.1, al. 1, R.p.

Après quelques mots d'introduction durant lesquels il doit normalement « instruire les parties des règles de preuve » 63, al. 2, L.R., le régisseur assermente les parties puis fait entendre le demandeur, puis le défendeur. Si une partie produit des témoins, il y aura interrogatoire et contre-interrogatoire. Les parties ont également le droit de faire une courte plaidoirie à la fin. Le demandeur plaide en premier, puis le défendeur et il peut y avoir par la suite réplique et contre-réplique.

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 »[187] 63, al. 3, L.R.. Certains régisseurs, surtout lorsque les parties ne sont pas représentées, interprètent largement leur pouvoir de secours et « prennent le contrôle » de l'audience en posant des questions aux parties, au lieu de leur laisser présenter leur point à tour de rôle.

5.2.9.2. Le décorum

Même si la formule de la Régie peut sembler plus « conviviale » qu'un tribunal de droit commun, il ne faut pas oublier qu'il y a un décorum à respecter. Lorsqu'on veut parler au régisseur, il faut utiliser les formules « monsieur le régisseur » et « madame la régisseure ». Les formules alambiquées et vieillottes telles « votre Honneur » ou « votre Seigneurie » sont à proscrire.

De même, il est essentiel d'attendre que le régisseur nous donne la parole avant de parler et donc, il faut éviter d'interrompre la partie adverse ou le régisseur. Même si l'audience peut être un moment émotif et stressant, les parties doivent tout mettre en œuvre pour garder leur calme. Les soupirs, les gesticulations et les autres marques d'impatience non verbales risquent également d'irriter le tribunal et de provoquer son courroux à la longue. Il ne faut jamais oublier que le régisseur est aussi un être humain et qu'il peut être influencé négativement s'il est dérangé par l'attitude d'une partie.

Dans les cas extrêmes, la Régie du logement a le pouvoir de punir pour outrage au tribunal toute personne qui « agit de manière à entraver le cours de l'administration de la justice ou à porter atteinte à l'autorité ou à la dignité du tribunal » 58, al. 1, C.p.c.[188]. On parle alors d'outrage *in facie*, puisque l'outrage est commis en présence du tribunal. Il faut distinguer cette situation de l'outrage commis hors la présence du tribunal, par exemple en cas de non-respect d'une ordonnance, puisqu'alors la Régie du logement n'est pas compétente pour juger de la question (voir la sous-section 5.2.13.4).

---

[186] Les greffiers spéciaux sont des membres du personnel de la Régie du logement nommés à cette fonction par le gouvernement 30.1, L.R.. Leurs attributions sont limitées aux causes en fixation de loyer et aux causes en non-paiement du loyer, lorsque l'une des parties est absente 30.2, L.R..

[187] Le manquement du régisseur à cette obligation peut constituer un motif d'appel – *Lemyre* c. *Vachet*, 2017 QCCQ 5168.

[188] *Lizotte Marketing Inc.* c. *Bartnicki*, [2007] J.L. 147 (R.L.)

5.2.10. 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 du logement doit être motivée[189] 79, al. 1, L.R.. Elle est transmise aux parties par la poste régulière 41.2, al. 1, R.p..

5.2.11. L'appel

Les décisions de la Régie du logement 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 »[190]. 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 15 000 $[191] 91, al. 2, L.R..

Le délai d'appel est de 30 jours de la date de la décision 92, al. 2, L.R.. Ce délai commence en fait à courir à compter de la date où le locataire prend connaissance de la décision[192]. En effet, la Régie du logement peut prendre plusieurs jours avant de poster la décision une fois que celle-ci est signée. En raison de ce délai, il n'est pas rare que les gens reçoivent la décision alors que plusieurs précieux jours du délai d'appel ne soient déjà écoulés. C'est pour cette raison que la Cour du Québec est venue donner une interprétation large à l'article pour permettre à tous d'avoir un délai d'appel égal.

Au niveau procédural, la demande 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 indiquer les conclusions recherchées et les moyens utilisés[193]. 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 demande pour permission d'appeler 94, L.R.. Il faut donc demander une suspension à la Cour du Québec pour éviter une expulsion en attendant que la permission d'appeler soit accordée.

Si l'appel est autorisé, un juge seul se prononcera au fond sur la question[194]. Celui-ci peut confirmer, modifier ou infirmer la décision prise par la Régie du logement 101, L.R.. Sauf rares exceptions, l'appel porte sur des questions de droit, non sur des questions de fait. La Cour du Québec agit alors comme instance de contrôle judiciaire. Les normes de contrôle applicables sont donc celles prévues par la Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *Dunsmuir*[195]. En principe, la Cour du Québec doit utiliser la norme de la décision raisonnable. Elle doit donc fait preuve de déférence à l'égard de la Régie du logement et n'intervenir que si elle juge que la décision est déraisonnable.

---

[189] Pour qu'une décision soit suffisamment motivée, il faut qu'elle expose de façon succincte les faits déposés en preuve, ainsi que le raisonnement juridique qui a conduit à la décision – *Savard* c. *Drapeau*, 2016 QCCQ 14896.
[190] P. GAGNON, I. JODOIN, *op. cit.*, note 132, p. 283.
[191] 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.
[192] *Hardy* c. *Dufour*, 2013 QCCQ 6072.
[193] *Règlement de la Cour du Québec*, RLRQ, c. C-25.01, r. 9, art. 88.
[194] *Id.*, art. 63.
[195] *Dunsmuir* c. *Nouveau-Brunswick*, [2008] 1 R.C.S. 190.

La Cour peut toutefois écarter ces principes et appliquer la norme de la décision correcte si la question soulevée touche à la compétence de la Régie du logement, si elle est d'une importance capitale pour le système judiciaire ou si elle touche à un principe de justice naturelle[196]. Si c'est la norme de la décision correcte qui s'applique, la Cour du Québec n'aura pas à faire preuve de déférence à l'endroit de la Régie du logement.

La décision de la Cour du Québec prend la forme d'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 pourvoi en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure est toujours possible, en vertu du pouvoir général de contrôle et de révision de cette dernière sur les instances judiciaires inférieures 34, C.p.c.. Les cas de contrôle judiciaire d'une décision en droit du logement sont toutefois rares.

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 question[197].

5.2.12. La rétractation, la révision et la rectification

5.2.12.1. 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 du logement de revenir sur une décision qu'elle a prise. Il est aussi possible de demander la rétractation si le tribunal a omis de se prononcer sur une partie de la demande ou s'il s'est prononcée au-delà de ce qui était demandé 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 originale[198] 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 du logement a obtenu de nouveaux pouvoirs à cet égard. En effet, un régisseur peut maintenant, même d'office, rejeter une demande parce qu'elle la juge abusive ou dilatoire[199] 63.2, al. 1, L.R.. De surcroît, le régisseur peut déclarer une partie forclose de déposer tout autre recours sans l'autorisation de la présidente de la Régie du logement 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.

5.2.12.2. 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..

[196] *Landry* c. *Office municipal d'habitation de Montréal*, 2014 QCCQ 12144.
[197] Denis LAMY, *L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2010.
[198] 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..
[199] 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 forclose, 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 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..

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

5.2.12.3. 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 faite par une partie, la demande en rectification 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..

5.2.13. L'exécution de la décision

5.2.13.1. Les règles générales

Lorsque le propriétaire ne se conforme pas à la décision de la Régie du logement, il faut avoir recours à l'exécution forcée de la décision. Les décisions de la Régie du logement sont exécutoires 30 jours après leur signature, à moins que l'exécution provisoire malgré appel 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 15 000 $, le délai est réduit à 20 jours 82, al. 2, L.R..

L'exécution provisoire malgré appel 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..

De façon générale, les décisions de la Régie du logement peuvent être exécutées comme s'il s'agissait d'un jugement de la Cour du Québec 83, L.R.. Toutefois, avant d'obtenir un avis d'exécution, il faut faire enregistrer le jugement[200] de la Régie du logement au greffe de la Cour du Québec du district judiciaire où est situé le logement 83, L.R.. Une fois cet enregistrement effectué, l'huissier de justice pourra dresser l'avis d'exécution nécessaire 681, al. 2, C.p.c. et le déposer au greffe de la Cour du Québec 681, al. 1, C.p.c..

5.2.13.2. Les règles particulières aux 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 15 000 $. Ce sont alors les articles du *Code de procédure civile* relatifs à l'exécution des jugements de la Division des petits créances de la Cour du Québec qui s'appliquent 84, L.R.. En vertu de ces dispositions, le créancier qui fait exécuter le jugement peut réclamer une partie de ses frais de la partie adverse, lors de l'exécution 567, C.p.c.. Ces frais sont détaillés dans le *Tarif des frais judiciaires applicables au recouvrement des petites créances*[201].

[200] Cette procédure est sans frais – *Tarif judiciaire en matière civile*, RLRQ, c. T-16, r. 10, a. 22, al. 2.
[201] *Tarif des frais judiciaires applicables au recouvrement des petites créances*, RLRQ, c. C-25.01, r. 13, a. 4.

5.2.13.3. Les ordonnances d'expulsion

Lorsque le jugement ordonne l'expulsion du locataire, le propriétaire peut obtenir un avis d'exécution d'un huissier de justice, en vue d'expulser le locataire 692, al. 1, C.p.c. L'avis d'exécution est signifié au locataire qui dispose d'un délai minimal de cinq jours avant qu'on procède à l'expulsion 692, al. 2, C.p.c. Toutefois, aucune expulsion ne pourra avoir lieu un jour férié, ni entre le 24 décembre et le 2 janvier 692, al. 3, C.p.c.

Lorsque le locataire laisse des biens dans le logement lors de l'expulsion, il est alors réputé les avoir abandonnés et l'huissier de justice pourra les vendre et redonner les profits de la vente au propriétaire, ou les donner à un organisme de bienfaisance, s'ils ne peuvent être vendus 693, C.p.c. L'huissier est tenu d'aviser le locataire de ce fait lorsqu'il signifie l'avis d'expulsion au locataire 692, al. 1, C.p.c.

Il est possible pour un locataire de s'opposer à son éviction, même si rien n'est prévu spécifiquement dans la loi à cet égard. Il lui est en effet possible de s'adresser à la Cour du Québec et de demander une ordonnance de sauvegarde, visant à surseoir à l'expulsion. La Cour a déjà fait droit à une telle demande en opposition présentée par un locataire[202]. Le recours se base sur le pouvoir d'un tribunal judiciaire d'émettre des ordonnances de sauvegarde 49, al. 2, C.p.c.

Les motifs afin de demander une ordonnance de sauvegarde sont l'extinction de la dette 735, al. 1, par. 2, C.p.c. ou la présence d'une irrégularité dans la procédure d'émission de l'avis d'exécution 735, al. 1 par. 4, C.p.c. Pour que la dette soit considérée éteinte, elle doit avoir été payée en entier, avec les intérêts et les frais, avant que le jugement de la Régie du logement ne soit rendu[203] 1883.

La demande pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde devrait être signifiée à l'huissier de justice qui a préparé l'avis d'exécution et au créancier, nommément le propriétaire dans le cas qui nous occupe 736, C.p.c. La notification de la demande suspend l'exécution 737, al. 1, C.p.c.

5.2.13.4. Les autres ordonnances

Lorsque la Régie du logement émet une ordonnance d'ordre général, comme par exemple celle de faire des travaux, on ne peut pas vraiment la faire exécuter par huissier de justice. La loi prévoit que dans un tel cas, le contrevenant peut être déclaré coupable d'outrage au tribunal s'il ne se conforme pas à l'ordonnance de la Régie du logement 112, al. 1, L.R. Il existe toutefois une exception à ce principe, soit le manquement à une ordonnance rendue en lieu et place d'une demande de résiliation de bail, conformément à l'article 1973, al. 1 (voir section 5.3.5.). La sanction sera alors la résiliation du bail, au lieu de l'outrage au tribunal 1973, al. 2.

C'est la Cour supérieure qui est seule compétente pour déclarer une personne coupable d'outrage au tribunal suite à une décision de la Régie du logement[204]. Advenant que la personne soit déclarée coupable d'outrage au tribunal, il y a trois peines possibles, soit :

- Une amende maximale de 10 000,00 $ pour une personne physique et 100 000,00 $ pour une personne morale 62, al. 1, par. 1, C.p.c. ;
- Une peine de travaux communautaires 62, al. 1, par. 2, C.p.c. ;
- Une peine d'emprisonnement pour une durée maximale d'un an, qui peut être imposée en sus des autres peines 62, al. 2, C.p.c.

[202] *8317887 Canada Inc.* c. *Fraser*, 2016 QCCQ 6851.
[203] *Singer* c. *Ngamé,* 2004 CanLII 13346 (C.Q.)
[204] *Les immeubles Mariluc 1991 Inc.* c. *Gauthier*, [2007] J.L. 189 (R.L.).

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 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 du propriétaire envers le locataire 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.

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.

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 loyer[205] 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 dix jours au propriétaire avant de demander à la Régie du logement 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.

[205] Denis LAMY, *La diminution de loyer*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2004.

Lorsque le dépôt de loyer est autorisé, le locataire paie son loyer directement à la Régie du logement qui gère les sommes en fidéicommis 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 du logement rend une décision à cet effet 43, al. 2, R.p.. Pour que le tribunal accorde la remise du dépôt, le propriétaire devra prouver qu'il s'est acquitté de ses obligations 1909. Des frais de 3,8 % sont exigés par la Régie du logement sur le montant des loyers déposés[206].

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 une partie cause à l'autre partie un préjudice sérieux 1863, al. 1. En outre, 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 un dernier recours. 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. Lorsque l'une des parties ne respecte l'ordonnance émise par le tribunal, l'autre partie devra déposer une nouvelle demande si elle désire demander la résiliation du bail 1973, al. 2. Dans un tel cas, le tribunal n'a aucune discrétion[207] : il devra résilier le bail.

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 ne s'appliquent qu'à titre supplétif. En effet, la loi prévoit qu'une municipalité peut, par règlement, s'attribuer la compétence qu'aurait normalement la Régie en cette matière 32, L.R.. En conséquence, la Régie du logement n'interviendra que si la municipalité n'a pas fait ce choix. Nous aborderons les deux processus dans la présente section.

5.4.1.1. La procédure devant la Régie du logement

La première étape pour un propriétaire qui désire démolir un logement est d'envoyer un avis au locataire au moins six mois avant la fin du bail, ou au moins un mois avant la fin du bail si la durée du bail est de moins de six mois 33, al. 2, L.R.. L'avis doit indiquer la date et le motif de l'éviction 33, al. 3, L.R..

Une fois qu'il a reçu l'avis, le locataire a un mois pour déposer une demande à la Régie du logement afin de s'opposer à la démolition 34, al. 1, L.R.. S'il ne le fait pas, il est réputé avoir accepté de quitter les lieux 34, al. 1, L.R.. Si l'un des locataires dépose une demande à la Régie du logement, tous les autres locataires de l'immeuble sont considérés comme ayant eux aussi refusé la démolition 34, al. 2, L.R..

Avant d'autoriser la démolition, le tribunal devra prendre en compte une série de critères prévus par la loi, qui incluent notamment le préjudice causé aux locataires et la possibilité de relogement de ceux-ci 35, al. 2, L.R.. Le tribunal doit en outre prendre en considération l'intérêt public et l'intérêt des

[206] *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, précité, note 162, art. 6.
[207] *Dionne* c. *Beaulieu*, [2007] J.L. 251 (R.L.); *Balabanian* c. *Cour du Québec*, [2003] J.L. 93 (C.S.).

parties 35, al. 1, L.R.. Si, tout considéré, le tribunal autorise la démolition, il peut imposer toute condition qu'il estime juste et raisonnable et même déterminer les conditions de relogement d'un locataire 38, L.R.. Le locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la fin du bail ou avant un délai de trois mois, selon la plus éloignée de ces échéances 44, L.R..

La décision doit également prévoir dans quel délai la démolition devra s'effectuer 40, L.R.. Si le propriétaire ne s'exécute pas dans le délai imparti, l'autorisation de démolir devient sans effet et le locataire a droit à la reconduction de son bail, s'il demeure toujours dans le logement 42, L.R..

Tout locataire évincé dans le cadre d'une démolition de logement a droit à une indemnité de trois mois de loyer ainsi que le remboursement de ses frais de déménagement 39, al. 1, L.R.. Il peut aussi demander des dommages-intérêts, si le préjudice qu'il subit est plus élevé que l'indemnité offerte 39, al. 1, L.R..

5.4.1.2. La procédure sous l'autorité d'une municipalité

Les dispositions applicables à cette procédure se trouvent dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*[208]. D'abord, chaque municipalité[209] 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 pas à chacun de ces règlements, mais plutôt aux règles générales applicables. Toutefois, il est toujours conseillé 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 dix 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'ils ne sont pas satisfaits 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. Cet appel doit être formulé dans les trente 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.. Ce recours s'exercerait à la Régie du logement.

[208] *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1.
[209] À Montréal, la compétence relative à la démolition d'immeubles relève des arrondissements - *Charte de la Ville de Montréal*, RLRQ, c. C-11.4, annexe C, art. 169, al. 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 liées[210] ;
- 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 personne[211] 47, par. 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 reçoivent 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 du logement 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 permet 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 relative[212].

5.4.3. La conversion en copropriété divise

Avec l'arrivée de l'engouement pour la copropriété divise, 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 divise 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 L'AGGLOMÉRATION DE 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 divise est interdite 51, al. 3, L.R. Toutefois, il est possible de surseoir à cette interdiction. En effet, le conseil d'un arrondissement[213] 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. Il permet

[210] 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.
[211] *St-Jacques (succession de)* c. *Desmeules*, [2005] J.L. 22 (R.L.).
[212] *Perreault* c. *Vinet (succession de)*, [1998] J.L. 156 (R.L.)
[213] *Charte de la Ville de Montréal*, RLRQ, c. C-11.4, art. 130, al. 1, par. 2. S'il s'agit d'une municipalité reconstituée à la suite des défusions, les mêmes règles s'appliquent au conseil municipal de ladite municipalité 54.12, al. 2, L.R.

simplement à un requérant de déposer sa demander à la Régie du logement, laquelle n'aurait 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 du logement, 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 processus de poursuit devant 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 doit 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 refusée à 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 du logement 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 du logement, faute de quoi cette dernière devient sans effet 54.4, al. 2, L.R..

Viendra ensuite la vente des unités de copropriété. 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 du logement 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

Plusieurs 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*[214], 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'amende[215]. Dans les cas plus extrêmes, il peut même ordonner l'évacuation du logement et en interdire l'occupation[216].

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 reliés aux sorties de secours ou aux alarmes[217], 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.

---

[214] Précité, note 63.
[215] 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
[216] *Id.*, art. 19.
[217] 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 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 écoper 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

Compte tenu des délais à la Régie du logement, il y a lieu de se demander si un locataire pourrait s'adresser à la Cour supérieure afin d'obtenir une injonction interlocutoire provisoire dans un cas où la Régie du logement ne pourrait pas intervenir en temps utile. En effet, seule la Cour supérieure a le pouvoir d'émettre des injonctions 33, al. 2, C.p.c.. La question semble avoir été tranchée récemment, puisque la Cour supérieure a émis une injonction provisoire touchant un bail d'un logement, sous l'empire du nouveau *Code de procédure civile*[218]. Notons toutefois que la question de la compétence de la Cour supérieure dans ce dossier n'a pas été soulevée dans le jugement.

Les auteurs sont toutefois d'avis que cette décision est bien fondée. En effet, la Cour suprême du Canada[219] a déjà reconnu qu'une injonction ne peut pas servir à contourner un tribunal administratif comme la Régie du logement. La Cour supérieure n'aurait donc pas le pouvoir de rendre une injonction sur le fond du dossier, en raison de la compétence exclusive de la Régie du logement en matière de bail résidentiel et de son pouvoir d'ordonner des mesures de sauvegarde des droits des parties[220] 9.8, al. 2, L.R..

Toutefois, la Cour mentionne que l'injonction pourrait servir à compléter le processus administratif, en cas d'urgence. C'est d'ailleurs ce que laissait entendre une décision antérieure de la Cour supérieure[221]. Nous croyons donc que la décision confirme avec justesse le pouvoir de la Cour supérieure de rendre, en cas d'urgence, des injonctions provisoires en matière de logement.

[218] *Laferté Quesnel* c. *Centre de santé Saint-Lambert Inc.*, 2016 QCCS 5135.
[219] *Okwuobi* c. *Commission scolaire Lester B.-Pearson*, 2005 CSC 16, par. 51 à 53.
[220] *Pickard* c. *Oliver*, 2012 QCCA 28.
[221] *Mastroapolo* c. *Office municipal d'habitation de Québec*, 2012 QCCS 2675.

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 près de 145 000 logements sociaux, répartis tel qu'indiqué dans le tableau 9. Ce nombre représente environ 11 % du parc de logements locatifs au Québec[222].

Tableau 9 - Nombre de logements sociaux au Québec selon le type[223]

	Nombre de logements
Habitations à loyer modique (HLM)	65 822
Coopératives et organismes sans but lucratif (OSBL) sous responsabilité du Québec	45 125
Coopératives et organismes sans but lucratif (OSBL) sous responsabilité fédérale	33 800
TOTAL	**144 747**

6.2. Les habitations à loyer modique

6.2.1. Le fonctionnement

6.2.1.1. Mode de gestion

Les immeubles d'habitations à loyer modique (HLM) sont des logements sociaux dont l'entretien et l'exploitation sont sous la responsabilité d'organismes municipaux, appelés 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 habitations à loyer modique[224].

[222] Selon des chiffres compilés par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).
[223] *Id.*
[224] À Montréal, c'est l'Office municipal d'habitation de Montréal qui gère toutes les habitations à loyer modique de l'île, même celles situées dans des municipalités reconstituées après la défusion.

Les habitations à loyer modique sont divisées en trois catégories :

- Catégorie A - Réservée aux personnes de 65 ans ou plus ou aux personnes handicapées[225] ;
- 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 catégorie A et B sont situés dans des immeubles différents.

6.2.1.2. Modalités d'attribution

LES CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

Les critères d'admissibilité aux habitations à loyer modique sont fixés par un règlement[226] dont certains aspects peuvent être adaptés par chaque office municipal. Pour demander un logement en habitation à loyer modique, 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, al. 1, par. 5, R.a.l.. Ces seuils, qui dépendent du nombre de personnes qui composent le foyer du demandeur, sont détaillés au tableau 10 :

Tableau 10 – Plafond des revenus en besoins impérieux de logement (PRBI) pour Montréal, 2017

	Revenu maximal
Personne seule ou couple	28 000,00 $
Deux personnes qui ne forment pas un couple	33 000,00 $
Trois personnes	33 000,00 $
Quatre ou cinq personnes	38 000,00 $
Six personnes et plus	55 000,00 $

Certaines personnes sont spécifiquement exclues. Les étudiants à temps plein sans enfant sont exclus 16, al. 1, par. 6, R.a.l., de même que les anciens locataires d'habitation à loyer modique qui ont des antécédents négatifs, tels la résiliation de bail pour non-paiement ou mauvais comportement 16, al. 1, par. 1, R.a.l..

LA PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

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 du logement 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.

[225] 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
[226] *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, RLRQ, c. S-8, r. 1.

LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Une fois la personne inscrite sur la liste d'attente, sa demande est placée dans la file d'attente 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 ». Le tableau 11 indique la grille de pointage utilisée pour déterminer le rang des demandes d'habitation à loyer modique :

Tableau 11 – Grille de pointage des demandes de logement à loyer modique

Critère	Pondération
Revenu du ménage (2, 4 ou 6 points)	/ 6
Ancienneté de la demande (2 points par année, maximum 6)	/ 6
Nombre d'enfants mineurs (1 point par enfant)	/ x
Spécificités locales[227] (maximum 5 points) • Personne handicapée : ? • Logement préjudiciable au locataire : ? • Mixité sociale : ?	/ 5
TOTAL	**/ ?**

Une fois le pointage établi, les demandes sont 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..

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 ou suite à une expropriation 23, R.a.l.. Les demandes prioritaires passent devant tous les autres demandeurs et ne sont pas soumises au pointage vu précédemment.

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 a 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.

6.2.2. Les règles particulières aux baux des habitations à loyer modique

Un logement situé dans une habitation à loyer modique se qualifie comme un logement à loyer modique au sens du Code civil 1984, al. 1. Dans toute situation impliquant un locataire d'habitation à loyer modique, 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

[227] Chaque office municipal peut attribuer jusqu'à 5 points supplémentaires à des demandes selon certains critères qu'il détermine. À Montréal, le *Règlement sur les spécificités locales – 5 points*, Office municipal d'habitation de Montréal, règlement RG 31-22, 6 juillet 2011, prévoit par exemple que les personnes handicapées ont droit à 1 point supplémentaire, tout comme les personnes qui habitent un logement dont l'état leur est préjudiciable.

règlements applicables. Quatre principales caractéristiques distinguent les logements 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 règlement[228] et équivaut en gros à 25 % du revenu mensuel brut de l'ensemble de la famille[229]. On ajoutera à ce moment un montant forfaitaire pour l'électricité.

Le loyer est ajusté annuellement par l'office[230]. 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 pas droit à la fixation de son loyer par la Régie du logement 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.

Comme le loyer est fixé en fonction des revenus, le locataire doit fournir annuellement le nom des personnes qui demeurent avec lui et toutes les preuves nécessaires au calcul du loyer[231]. De plus, le locataire doit en tout temps aviser l'office si une personne s'ajoute à son ménage et ce, dans un délai d'un mois[232]. Un manquement à cette obligation pourrait entraîner la résiliation du bail[233].

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 DROIT AU 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 à la sous-section 6.2.1.2 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 du logement dans le mois de la réception de l'avis 1993, al. 2.

LA RÉSILIATION SUITE À UNE FAUSSE DÉCLARATION

Si un logement à loyer modique est attribué à une personne suite à une fausse déclaration, l'office peut alors demander la résiliation du bail, dans les deux mois de la connaissance de la fausse déclaration 1988. L'office doit alors prouver que, sans cette fausse déclaration, il n'aurait pas loué le logement ou l'aurait fait à d'autres conditions.

---

[228] *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, RLRQ, c. S-8, r. 3.
[229] *Id.*, art. 6.
[230] *Id.*, art. 14, al. 1.
[231] *Id.*, art. 18, al. 1.
[232] *Id.*, art. 18, al. 2.
[233] *Office municipal d'habitation de Montréal* c. *Smith*, 2016 QCRDL 26910.

La fausse déclaration s'apprécie sans qu'il soit nécessaire de prouver que le locataire ait eu l'intention de frauder l'office[234]. Il suffit donc simplement de déterminer qu'il y a eu déclaration mensongère de la part du locataire.

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.

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 une habitation à loyer modique en décourage plusieurs. De plus, comme aucun nouvel immeuble d'habitations à loyer modique ne s'est construit depuis 1994 et que les budgets d'entretien sont limités, plusieurs d'entre eux sont en mauvais état.

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*[235]. 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 membre[236]. 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'acquît de la coopérative. Ce travail est toutefois « récompensé » par le rabais de membre, qui peut varier entre 100 $ et 400 $ par mois selon les coopératives et qui est appliqué directement sur le loyer.

Autrement dit, comme les tâches d'entretien et d'administration sont effectuées gratuitement par les membres, cela permet à la coopérative d'économiser et ainsi redistribuer 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

[234] *Boucher* c. *Office municipal d'habitation de Saint-Jérôme*, [2005] R.J.Q. 1225 (C.Q.)
[235] *Loi sur les coopératives*, RLRQ, c. C-67.2.
[236] Ce montant est généralement de 100 $ à 300 $ et il peut habituellement être payé en plusieurs versements.

précis : comité secrétariat, comité finances, comité entretien, comité bon voisinage, etc. 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 Me Pierre Sylvestre[237] à ce sujet.

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 crées 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*[238] 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-P[239] 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.

---

[237] Pierre SYLVESTRE, Ronald CHARBONNEAU, Éric McDEVITT-DAVID, Julie ROCHETTE, *La coopérative d'habitation et la loi*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000.
[238] L.R.C. (1985), c. N-11.
[239] L'abréviation signifie « Programme sans but lucratif - privé ».

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 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.

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 collective[240], 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 du logement n'est pas compétente pour entendre un litige relatif à un locataire s'estimant injustement exclu[241]. C'est la Cour supérieure qui est compétente, en vertu de son pouvoir général de surveillance sur les personnes morales 34, al. 1, 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 loyer[242].

La loi prévoit qu'il faut être locataire d'une coopérative d'habitation 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 controversée[243], 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 fond sur une interprétation plutôt bancale 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 sans but lucratif

6.4.1. Le fonctionnement

Un organisme sans but lucratif d'habitation est une personne morale constituée et régie par la Partie III de la *Loi sur les compagnies*[244]. 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

[240] Les motifs de retrait ou de suspension du statut de membre sont présentés à l'article 57, al. 1, L.coop..
[241] *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance* c. *Landry*, [2002] R.J.Q. 336 (C.A.)
[242] *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, précité, note 228, art. 16.
[243] *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.
[244] *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38.

âgées, toxicomanes, femmes en difficulté, etc.), alors que d'autres sont ouverts aux « familles » au sens large.

Un organisme d'habitation sans but 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 généralement symbolique 222, L.c.. L'assemblée générale des membres a d'ailleurs beaucoup moins de pouvoirs 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 sans but lucratif sont les mêmes que pour les logements situés dans le marché privé. La plupart des programmes gouvernementaux qui ont permis la construction d'organismes d'habitation sans but lucratif prévoient une certaine proportion de locataires bénéficiant d'un supplément au loyer. Dans de tels cas, à l'instar des logements subventionnés situés dans une coopérative d'habitation, 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.

Bibliographie

LÉGISLATION

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

Québec
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1
Loi sur le Barreau, RLRQ, c. B-1
Charte de la Ville de Montréal, RLRQ, c. C-11.4
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-25.01
    Règlement de la Cour du Québec, RLRQ, c. C-25.01, r. 9
    Tarif des frais judiciaires applicables au recouvrement des petites créances, RLRQ, c. C-25.01, r. 13
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 établissements d'hébergement touristique, RLRQ, c. E-14.2
    Règlement sur les établissements d'hébergement touristique, RLRQ, c. E-14.2, r.1
Loi sur les impôts, RLRQ, c. I-3
Loi d'interprétation, RLRQ, c. I-16
Loi concernant la lutte contre le tabagisme, RLRQ, c. L-6.2
Loi sur les normes du travail, RLRQ, c. N-1.1
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 de 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
Loi sur les tribunaux judiciaires, RLRQ, c. T-16
    Tarif judiciaire en matière civile, RLRQ, c. T-16, r. 10

Autres juridictions canadiennes
Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, L.O. 2006, c. 17
Loi sur la location à usage d'habitation, C.P.L.M., c. R-119, art. 29
Loi sur la location de locaux d'habitation, L.N.-B. 1975, c. R-10.2
Loi sur la location des locaux d'habitation, L.R.T.N.-O. (Nu) 1988, c. R-5
Loi sur la location des locaux d'habitation, L.R.T.N.-O. 1988, c. R-5
Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle, L.Y. 2012, c. 20
Rental of Residential Property Act, R.S.P.E.I. 1988, c. R-13.1
Residential Tenancies Act, S.A. 2004, c. R-17.1
Residential Tenancies Act, R.S.N.S. 1989, c. 401
Residential Tenancies Act, *2006,* S.S. 2006, c. R-22.0001
Residential Tenancies Act, 2000, S.N.L. 2000, c. R-14.1, art. 12
Residential Tenancy Act, S.B.C. 2002, c. 78

Municipale

Règlement sur le contrôle des animaux, Ville de Montréal, règlement 16-060, 22 décembre 2016
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 sur le Service de sécurité incendie de Montréal, Ville de Montréal (Conseil d'agglomération), règlement RCG 12-003, 26 janvier 2012
Règlement sur les spécificités locales – 5 points, Office municipal d'habitation de Montréal, règlement RG 31-22, 6 juillet 2011.

JURISPRUDENCE

159410 Canada Inc. c. *Germain*, [2004] J.L. 42 (R.L.)
8317887 Canada Inc. c. *Fraser*, 2016 QCCQ 6851
9007-5433 Québec Inc. c. *Bohémier*, 2010 QCRDL 9584
9068-5173 Québec Inc. c. *Ascher Sachs*, 2010 QCRDL 20099
9160-0320 Québec Inc. c. *Brunet*, 2016 QCCS 5138
9177-2541 Québec Inc. c. *Li*, 2016 QCRDL 8129
9177-2541 Québec Inc. c. *Li*, 2016 QCRDL 24648
9177-2541 Québec Inc. c. *Li*, 2016 QCRDL 42108
9189-2042 Québec Inc. c. *Belisle*, 2016 QCRDL 30980
Achard c. *Laberge-Ayotte*, 2015 QCRDL 15312
Appartements Tour Stanley Inc. c. *Emberley*, [2004] J.L. 147 (C.Q.)
Asselin c. *Mauffette-Filion*, 2013 QCCQ 6477
Auger c. *Turner*, [2006] J.L. 235 (R.L.)
Balabanian c. *Cour du Québec*, [2003] J.L. 93 (C.S.)
Balabanian c. *Ionescu*, [2006] J.L. 187 (R.L.)
Berche c. *Gélinas*, [2004] J.L. 223 (R.L.)
Bilodeau c. *Lareau*, [1999] J.L. 77 (R.L.)
Blackburn c. *Blackburn*, [2007] J.L. 161 (R.L.)
Bon Apparte c. *Rivera*, [2003] J.L. 191 (C.Q.)
Bolduc c. *Théodore*, C.P. Montréal, 500-02-012244-856, 5 juillet 1985, j. Gagnon
Bonin c. *Commission de la capitale nationale*, 2012 QCRDL 42498
Bouayed c. *Mark*, 2012 QCRDL 5515
Boucher c. *Office municipal d'habitation de Saint-Jérôme*, [2005] R.J.Q. 1225 (C.Q.)
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.)
Caissy c. *Giambattista*, 2016 QCRDL 27223
Caron c. *Fafard*, [1996] J.L. 408 (C.Q.)
Chichak c. *Maison Biéler Inc.,* 2011 QCRDL 42936
Chen c. *Shaw*, [2004] J.L. 333 (R.L.)
Ciarciello c. *Ferrera*, 2016 QCRDL 6293
Coopérative d'habitation de la rue Bélair c. *Fontaine*, 2016 QCRDL 29593
Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. *Landry*, [2002] J.L. 336 (C.A.)
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
Coté c. *Pilon*, 2016 QCRDL 18913
D.C. c. *Office municipal d'habitation de Berthierville*, 2012 QCCQ 1524
Demers c. *Rabouin*, R.L. Longueuil, n° 37-950109-008-G, 10 février 1995, j.a. Gilles Joly
Descheneaux c. *Nicol*, [2003] J.L. 145 (R.L.)
Di Giambattista c. *Mohanarajan*, [1996] J.L. 80 (C.Q.)
Di Spaldro c. *Gestion Laberge Inc.*, 2017 QCCQ 2226
Dionne c. *Beaulieu*, [2007] J.L. 251 (R.L.)
Dionne c. *Lopez*, 2016 QCRDL 28478

Dubois c. *Miljkovitch*, C.Q. Montréal, nº 500-02-047799-962, 24 janvier 1997, j. Pothier
Dufour c. *Sauvé*, [1995] J.L. 70 (R.L.)
Dufresne c. *Lachance*, 2012 QCRDL 12031
Dunsmuir c. *Nouveau-Brunswick*, [2008] 1 R.C.S. 190
Duong c. *Tremblay*, 2017 QCRDL 3924
Eng c. *Bélisle*, [2001] J.L. 158 (C.Q.)
Feldman c. *Anick*, [2002] J.L. 91 (R.L.)
Ferrera c. *Ciarciello*, 2017 QCCQ 6462
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.)
Frade c. *Lalonde*, 2016 QCRDL 42557
Gagné c. *Coopérative d'habitation La Marée*, [2006] J.L. 312 (R.L.)
Gaudet c. *SNC BBL*, 2015 QCRDL 3079
Gendron c. *M.G.*, 2013 QCRDL 38551
Gestion Cappello, s.e.n.c. c. *Ranger*, R.L. Montréal, n° 31-031230-040-G, j.a. Mercier
Gestion Laberge Inc. c. *Moore*, 2012 QCRDL 40406
Gestion Le Cours St-Pierre c. *Bélisle*, [1997] J.L. 156, (R.L.)
Gestion Turret Inc. c. *Wlosciak*, [2004] J.L. 330 (R.L.)
Giumti 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
Hamlet c. *Khiari*, 2014 QCRDL 44275
Hardy c. *Dufour*, 2013 QCCQ 6072
Harvey c. *Guerreiro*, [2005] J.L. 189 (C.Q.)
Houle c. *Ville de Mascouche,* [1999] R.J.Q. 1894 (C.A.)
Huard c. *Nsiempba*, 2015 QCRDL 27263
Huot c. *Martineau*, [2005] J.L. 75 (C.S.)
Immo Bois Franc Ltd c. *Alcindor*, 2015 QCRDL 24392
J.L. c. *Coopérative de l'Ébène*, [2005] R.J.Q. 267 (C.Q.)
Joyal c. *Perreault*, 2010 QCRDL 42418
Joncas c. *Lemelin*, [2001] J.L. 136 (R.L.)
Kerassinis c. *Boretsky*, 2012 QCCA 886
Kilifis c. *Miskin*, R.L. Montréal, n° 31-960410-030-F, 22 novembre 1996, j.a. Simard
Koretski c. *Fowler*, 2008 QCCQ 2534
La Maison grise de Montréal c. *Comtois*, [2003] J.L. 196 (C.Q.)
Laferté Quesnel c. *Centre de santé Saint-Lambert Inc.*, 2016 QCCS 5135
Lafortune c. *Dubois*, 2017 QCRDL 3422
Landry c. *Office municipal d'habitation de Montréal*, 2014 QCCQ 12144
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.)
Lemyre c. *Vachet*, 2017 QCCQ 5168
Lizotte Marketing Inc. c. *Bartnicki*, [2007] J.L. 147 (R.L.)
L.J.L. s.e.n.c. c. *Grillet*, 2017 QCRDL 17091
Logan c. *Lallouz*, 2012 QCRDL 6023
Loyer c. *Djelic*, [2003] J.L. 282 (R.L.)
Manea c. *Ajabi*, 2015 QCRDL 26149
Mastroapolo c. *Office municipal d'habitation de Québec*, 2012 QCCS 2675
Medeiros c. *Ciccariello*, 2017 QCRDL 18159
Mission Bon Accueil c. *Filion*, 2013 QCCQ 10946

Mocnaj c. *Wattie*, 2016 QCRDL 29833
Nadeau c. *Gestion Forest-Morency Inc.*, [1999] J.L. 57 (R.L.)
Normandeau c. *Danko*, J.L. 91-13 (R.L.)
Ngo c. *Arakaki Inc.*, 2016 QCRDL 21172
Ngo c. *Cour du Québec*, 2009 QCCS 3984
Nguyen c. *Tran*, 2016 QCRDL 500
Office municipal d'habitation de Beauharnois c. *Brochu*, 2016 QCRDL 40586
Office municipal d'habitation de Bromont c. *Laflamme*, 2017 QCRDL 19340
Office municipal d'habitation de Montréal c. *Nantel*, 2006 QCCQ 4923
Office municipal d'habitation de Montréal c. *Phillips*, 2017 QCRDL 11244
Office municipal d'habitation de Montréal c. *Smith*, 2016 QCRDL 26910
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-Félicien c. *Lavoie*, 2014 QCRDL 19287
Office municipal d'habitation de Saint-Félicien c. *Lavoie*, 2015 QCCQ 6142
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
Perreault c. *Vinet (succession de)*, [1998] J.L. 156 (R.L.)
Petiote c. *Perreault*, [2003] J.L. 388 (R.L.)
Piccolino c. *Oskowicz*, 2017 QCRDL 8458
Piatrova c. *Kaluzny*, 2016 QCRDL 29498
Pickard c. *Oliver*, 2012 QCCA 28
Placements Sergakis Inc. c. *Cour du Québec*, 2013 QCCS 449
Propiq Inc. c. *Régie du logement*, [1982] C.S. 111
Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. *9020-6376 Québec Inc.*, 2006 QCTDP 19
Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. *Panacci*, 2013 QCTDP 28
Richer-Dalbec c. *Belley*, [2002] J.L. 200 (R.L.)
Rousselle c. *Cormier*, 2012 QCRDL 3308
Saudelli c. *Sénécal*, 2013 QCRDL 8083
Savard c. *Drapeau*, 2016 QCCQ 14896
Shacter c. *Bouchelet*, [1996] J.L. 237 (R.L.)
Siagh c. *Place Belvédère s.e.n.c.*, 2012 QCRDL 28971
Simard c. *Courcy*, [2005] J.L. 357 (R.L.)
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.)
St-Louis c. *Pike*, 2015 QCRDL 33735
Streff c. *Benali*, 2017 QCRDL 4661
Structures métropolitaines (SMI) Inc. c. *Laberge*, 2012 QCCQ 14778
Théorêt c. *Belleau*, 2015 QCRDL 22929
Tremblay c. *Gauthier*, 2010 QCRDL 10281
Trépanier c. *Roberge*, [2004] J.L. 346 (R.L.)
Turgeon c. *Simard*, 2012 QCRDL 41446
Vairo c. *Demers*, J.R. 97-209 (R.L.)
Venne c. *Trebaol*, J.E. 94-1573 (C.Q.)
Videaud c. *Cuerrier*, 2016 QCRDL 32896
Ville de Longueuil c. *9198-2405 Québec Inc.*, 2017 QCCQ 17091
Villeneuve c. *Tertychna*, 2015 QCRDL 8871
X. et *Gestion P. Laflèche*, C.A.I., n° CAI 09 08 86, 23 juillet 2013, j.a. Diane Poitras
Zimmerman c. *Letellier-de-St-Just*, 2016 QCRDL 26829

DOCTRINE

DUCHARME, L., *Précis de la preuve*, 6e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2005
GAGNON, P. et I. JODOIN, *Louer un logement*, 2e 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

AUTRES OUVRAGES

DE VILLERS, M.-É., *Multi dictionnaire de la langue française*, 4e éd., Montréal, Éditions Québec Amérique, 2003
RÉGIE DU LOGEMENT, *Rapport annuel de gestion 2015-2016*, Montréal, Gouvernement du Québec, 2016

Index

C

Charte des droits et libertés de la personne
10 5
12 5
13 5
34 60
49 ..... 5, 69
74 5
80 5
Code civil du Québec
7 14
36 62
403 15
944 20
945 21
946 21
1052 11
1054 11
1057 12
1375 27
1400 7
1470 19
1514 11
1518 16
1525 ..... 16, 52
1566 11
1594 51
1595 51
1596 52
1599 52
1601 69
1607 69
1611 69
1618 69
1619 69
1851 ..... 1, 10
1853 9
1854 ..... 3, 12, 23, 25, 26
1855 ..... 19, 20
1856 ..... 20, 22, 26
1857 28
1858 ..... 3, 26
1859 ..... 25, 26
1860 ..... 3, 21, 26
1861 25
1863 3, 20, 24, 26, 69, 70
1864 ..... 20, 23
1865 29
1866 20
1867 24
1868 25
1870 ..... 3, 48, 49
1871 48
1872 48
1873 48
1874 50
1875 ..... 49, 50
1876 50
1880 10
1881 16
1883 ..... 19, 68
1884 47
1886 31
1890 ..... 17, 20
1891 21
1892 ..... 1, 9, 16, 21, 49
1892.1 47
1893 3
1894 ..... 11, 15
1895 9
1895.1 ..... 13, 48
1896 15
1897 8
1898 ..... 8, 26, 28, 33, 42
1899 ..... 5, 69
1900 13
1901 13
1902 ..... 27, 69
1903 ..... 11, 19
1904 ..... 7, 11
1905 11
1906 11
1907 69
1908 69
1910 16
1911 20
1912 23
1913 ..... 17, 45
1914 17
1915 46
1916 46
1917 46
1918 24
1920 20
1922 29
1923 29
1924 30
1925 30
1926 30
1927 30
1928 30
1931 28
1932 28
1933 28
1934 28
1936 31
1937 31
1938 31
1939 ..... 47, 48
1940 ..... 31, 49
1941 32
1942 ..... 32, 40, 50
1943 33
1944 50
1945 ..... 33, 39, 83
1946 45
1947 40
1948 50
1950 ..... 15, 50
1951 15
1953 34
1955 ..... 14, 39, 83
1956 ..... 39, 80
1957 41
1958 41
1959 43
1959.1 ..... 41, 43
1960 ..... 42, 43
1961 ..... 42, 43
1962 42
1963 42
1964 41
1965 44
1966 43
1967 42
1968 ..... 43, 44, 69
1970 ..... 43, 44
1971 ..... 19, 70
1972 70
1973 ..... 19, 68, 70
1974 ..... 46, 48
1974.1 ..... 47, 48
1975 ..... 44, 46
1976 44
1978 20
1979 31
1980 32
1981 ..... 48, 49
1982 48
1984 ..... 79, 82
1986 78
1987 79
1988 80
1990 80
1991 80
1993 80
1994 80

1995 .....48, 49, 81
2333 16
2925 43
2958 62
Code de procédure civile
33 .....51, 75
34 .....66, 83
49 68
58 64
62 68
87 61
536 60
567 67
681 67
692 68
693 68
735 68
736 68
737 68

L

Loi nationale sur l'habitation 82
Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé
5 6
9 6
42 6
49 6
55 7
Loi sur la Régie du logement
5 51
9.8 75
28 .....51, 74
30.1 64
30.2 64
32 70
33 70
34 70
35 70
38 71
39 71
40 71
42 71
44 71
45 72
46 72
47 72
49 72
51 72
52 73
53 73
54 73
54.1 73
54.2 73
54.3 73
54.4 73
54.6 74
54.7 74
54.8 74
54.10 73
54.11 74
54.12 72
57 56
60 59
62 63
63 64
63.2 66
64 58
65 58
66 59
72 ..... 60, 61
73 60
74 61
75 62
76 62
77 62
78 ..... 62, 63
79 65
79.1 56
82 67
82.1 67
83 67
84 67
88 67
89 66
90 66
91 65
92 65
94 65
101 65
102 66
112 68
112.1 ..... 73, 75
113 75
114 75
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
148.0.3 71
148.0.5 71
148.0.6 71
148.0.7 71
148.0.12 71
148.0.13 71
148.0.14 71
148.0.18 71
148.0.19 71
Loi sur les compagnies
222 84
89 84
Loi sur les coopératives
220 81
221.1 83
57 83
58 83
76 81

R

Règlement sur la procédure devant la Régie du logement
3 54
7 56
8 39
9 40
10 ..... 54, 61
14 58
16 59
18 57
19 57
20 57
21 57
22 58
23 58
24 59
25 59
26 59
28 59
29 59
33 64
35 63
36.1 ..... 62, 64
39.1 64
41.1 65
41.2 65
42 70
43 70
44 ..... 66, 67
46 66
54 72
55 72
57 73
Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 23, 74
Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique
8 79
11 78
13 78
14 78
16 78

23 79
27 79
Règlement sur le Service de sécurité incendie de Montréal 10
Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique 80, 83
Règlement sur les critères de fixation de loyer
1 ..... 34, 36, 37, 38, 39
3 ..... 36, 37, 38
3.1 36
5 ..... 37, 38
6 39
15.1 38
Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire 8

T

Tarif des frais exigibles par la Régie du logement 56, 70

Traduction de certains termes en anglais

Terme français	Terme légal anglais	Terme en anglais courant
Aide juridique	Legal aid	Legal aid
Bail	Lease	Lease
Cession de bail	Assignment of lease	Lease transfer
Coopérative d'habitation	Housing cooperative	Housing coop
Diminution de loyer	Reduction of rent	Reduction of rent
Dommages-intérêts	Damages	Damages
Dommages-intérêts matériels	Material damages	Material damages
Dommages-intérêts moraux	Moral damages	Moral damages
Dommages-intérêts punitifs	Punitive damages	Punitive damages
Droit au maintien dans les lieux	Right to maintain occupancy	Right to maintain occupancy
Durée (de bail)	Term	Term
Exécution en nature	Spectific performance	Execution
Habitation à loyer modique	Low-rental housing	Low income housing
Jouissance paisible	Peaceable enjoyment	Peaceable enjoyment
Locataire	Lessee	Tenant
Locateur	Lessor	Landlord
Logement	Dwelling	Dwelling, apartment
Loyer	Rent	Rent
Mauvaise foi	Bad faith	Bad faith
Mettre en demeure	Put in default	Put in default
Mise en demeure	Formal notice	Registered letter
Régie du logement	Régie du logement	Rental board
Régisseur	Commissioner	Commissioner
Reprise (de logement)	Repossession	Repossession
Résiliation (de bail)	Resiliation	Cancellation
Sous-location	Sublease	Sublease

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