

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **312387 31 20161228 G** No demande : **2149294**

Date : 12 avril 2017

Régisseur : Robin-Martial Guay, juge administratif

CLAUDIA FRATE

Locatrice - Partie demanderesse

c.

CAROLINE MICHAUD

JEAN-MICHEL LÉVESQUE

Locataires - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le 28 décembre 2016, la locatrice, madame Claudia Frate, dépose devant le tribunal de la Régie du logement, une demande afin d'être autorisée à reprendre le logement concerné pour s'y loger à compter du 1^{er} juillet 2017 et ce, suivant les termes des articles 1957 et 1963 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

Preuve et analyse

[2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 1 250 \$.

[3] Le 5 décembre 2016, la locatrice avise les locataires qu'elle entend reprendre le logement concerné afin de s'y loger à compter du 1^{er} juillet 2017.

[4] L'avis qui a été reçu le 8 décembre 2016 par les locataires est conforme aux dispositions des articles 1960 et 1961 C.c.Q.

[5] Le 21 décembre 2016, les locataires répondent à la locatrice qu'ils refusent de quitter le logement pour le 1^{er} juillet 2017, d'où la présente demande d'autorisation déposée par la locatrice le 28 décembre 2016.

[6] Présents et représentés à l'audience, les locataires qui habitent le logement concerné depuis le 1^{er} septembre 2015 souhaitent demeurer au logement et contestent les intentions de la locatrice quant à la reprise du logement.

[7] Pour sa part, la locatrice qui a vu sa situation matrimoniale changée depuis sa séparation avec son conjoint en août 2016 et la vente de sa part indivise de l'immeuble qu'ils avaient acquis ensemble, souhaite reprendre possession de sa résidence pour revenir y habiter.

[8] Bien que la locatrice sache que le couple, à qui elle a loué sa résidence en août 2015, agit à titre de famille d'accueil, madame Frate qui vit présentement chez un oncle de façon temporaire, souhaite réintégrer sa résidence à compter du 1^{er} juillet 2017.

[9] Au soutien de sa demande, la locatrice affirme s'être séparée, en août 2016, de son conjoint de fait, monsieur Paul Brennan.

[10] Le couple Frate-Brennan dont la cohabitation en la ville de Rosemère a débuté en août 2015 avait conduit madame Frate à louer sa maison située en la ville de Lachine. Madame Frate souligne qu'elle louait, pour la première fois, sa résidence acquise en 2004.

[11] À regret, le couple Frate-Brennan est contraint à la séparation en août 2016.

[12] Il fut alors convenu que monsieur Brennan se porterait acquéreur de la part indivise de madame Frate dans la résidence. C'est ainsi qu'un acte de vente intervient entre les parties devant un notaire, en date du 10 août 2016 (pièce P-1).

[13] Toujours selon madame Frate, bien que monsieur Brennan ne voyait pas d'objection à ce qu'elle puisse continuer à demeurer à la résidence de Rosemère; le temps pour elle de se relocaliser, il semble que monsieur Brennan n'ait pas mis long avant de réclamer qu'elle quitte la résidence.

[14] Dans les faits, madame Frate s'est vue demander par monsieur Brennan d'avoir à quitter les lieux, la résidence de Rosemère, au plus tard, le samedi 20 août 2016 à midi (pièce P-2). C'est toutefois sur un ton empreint de retenue, pour tout dire poli, que monsieur Brennan consent toutefois à ce que madame puisse remiser ses effets personnels dans le garage pendant quatre semaines.

[15] Prise par surprise, la locatrice se relocalise pour une période de 28 jours dans un logement situé sur l'avenue Ridgewood à Montréal; logement qu'elle a retenu sur le site de Airbnb pour la période du 17 août au 14 septembre 2016 (pièce P-3).

[16] Quant à ses effets personnels, ils sont transportés dans entrepôt qu'elle loue depuis le 18 août 2016, au coût de 159,20 \$ par mois (pièce P-4).

[17] À l'expiration de la location du logement de l'avenue Ridgewood, madame Frate obtient d'un ami, le Dr. Joanna Polh, qu'elle puisse demeurer chez elle pendant deux semaines en septembre 2016. La locatrice fait procéder à un réacheminement de son courrier auprès de Postes Canada à l'adresse du Dr Joanna Pohl (pièce P-5).

[18] Ultiment, madame Frate obtient d'un oncle maternel qui habite rue Springland à Montréal, monsieur Nicolino Frate, à ce qu'elle puisse s'établir chez lui en octobre 2016; le temps pour elle d'entreprendre des procédures visant à reprendre possession de sa résidence à compter du 1^{er} juillet 2017 (pièces P-7 et P-8).

[19] La locatrice fait procéder à un nouveau réacheminement de son courrier auprès de Postes Canada à l'adresse cette fois de la résidence de son oncle Nick (pièce P-9).

[20] Questionnée, madame Frate ne cache pas que les locataires lui ont signalé en novembre 2016 un problème de dysfonctionnement du thermostat de la résidence et des coûts élevés des frais d'énergie qui sont à leur charge.

[21] Madame Frate affirme s'être rendue au logement concerné pour constater la chose. À son arrivée, elle constate que le thermostat avait été programmé à 27 degré Celsius; une température jugée trop élevée selon les locataires.

[22] Suite à une nouvelle dénonciation des locataires à propos du thermostat qui provoquait une surchauffe des lieux, la locatrice s'est rendue cette fois accompagnée d'un entrepreneur général (DHE Paganon) afin que le problème de surchauffe de la résidence soit résolu à la satisfaction des locataires.

[23] Bien qu'elle garde le désagréable souvenir d'une colère de monsieur Lévesque à propos d'une marche d'escalier qui commandait d'être réparée et des coûts de chauffage qu'il jugeait excessifs, madame Frate affirme s'être toujours montrée ouverte à ce que soient résolus les problèmes dénoncés par les locataires et prompte à s'exécuter lorsque requise de le faire.

Versioin des locataires

[24] Les locataires allèguent que la dénonciation à la locatrice de différents problèmes liés à des déficiences du logement a engendré un conflit et que ce conflit est à l'origine de la demande de reprise du logement.

[25] À l'audience, seul monsieur Lévesque comparait à titre de témoin pour la partie locataire; madame Michaud ayant dû excuser son absence motivée.

[26] Du témoignage du locataire, monsieur Jean-Michel Lévesque, le tribunal retient qu'ils ont éprouvé des problèmes en lien avec le chauffage du logement qui était trop élevé pour leur besoin. Il assure que cette situation est selon lui responsable des frais d'énergie excessifs qu'ils ont dû payer à ce jour pour le chauffage du logement.

[27] Monsieur Lévesque ajoute qu'ils ont aussi eu des problèmes avec les deux escaliers qui mènent à l'extérieur du logement ainsi que le balcon arrière.

[28] Ces problèmes au logement que la locatrice a tardé à solutionner selon lui les ont obligés à réitérer leurs demandes à maintes reprises auprès de la locatrice avec pour conséquence, que la relation entre eux et la locatrice est devenue tendue.

[29] Monsieur Lévesque martèle que les problèmes qu'ils ont eus et dénoncés à propos de l'état du logement sont à l'origine de l'avis de reprise du logement qu'ils ont reçu en date du 8 décembre 2016.

[30] Confronté, il admet toutefois qu'ils n'ont pas expédié de mise en demeure à la locatrice relativement aux problèmes d'escaliers, de balcon et de surchauffage; par souci de préserver une bonne relation avec la locatrice.

[31] De la même manière, le locataire reconnaît que la demande en diminution de loyer et pour dommages matériels qu'ils ont déposée le 28 mars 2017 ne saurait être à l'origine de l'avis de reprise du logement du 5 décembre 2016 qui est antérieur à leur demande.

[32] Au final, monsieur Lévesque viendra dire qu'ils ne souhaitent pas déménager pour bien connaître le quartier où se trouve le logement et pour l'avoir habité lorsque plus jeune. En cela, il souligne qu'un déménagement est, dans leur cas, incompatible à la mission de famille d'accueil qu'ils ont et qui les oblige à offrir une stabilité à la bénéficiaire dont ils ont présentement la garde.

[33] Subsidiairement, le locataire réclame le paiement d'une indemnité de 1 500 \$ plus les taxes pour couvrir leur frais de déménagement et de branchement de services advenant le cas où le tribunal autorise la reprise du logement.

Droit applicable

[34] Selon l'article 1936 C.c.Q., tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux. Il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. Il s'agit d'un droit d'ordre public, dit de protection pour la partie locataire.

[35] Toutefois, ce droit n'est pas absolu. Le législateur a expressément prévu que ce droit au maintien dans les lieux doit succomber et céder le pas au droit du locateur d'obtenir l'éviction du locataire du logement « dans les cas prévus par la loi ».

[36] C'est dire que le droit du locataire au maintien dans les lieux pourrait être confronté au droit, non moins important, du locateur de reprendre la possession d'un logement par la voie de l'éviction ou celle de la reprise.

[37] Tels droits respectifs sont balisés par les dispositions que l'on retrouve codifiées à la sous-section IV intitulée « De la reprise du logement et de l'éviction », laquelle regroupe les articles 1957 à 1970 du *Code civil du Québec*.

[38] Aussi, s'agissant d'exceptions, de tels cas sont sujets à une interprétation restrictive. Il en sera de même relativement à la procédure qui se veut rigoureuse en cette matière.

[39] Ainsi donc, les dispositions législatives concernant la reprise de logement ont pour effet de permettre une occupation préférentielle au locateur à celle du locataire.

[40] En l'espèce, la locatrice souhaite reprendre possession du logement concerné pour s'y loger.

[41] La locatrice a le fardeau de démontrer qu'elle « entend réellement » reprendre possession du logement pour la fin mentionnée dans son avis de reprise et qu'il ne s'agit pas de prétexte pour atteindre d'autres fins. C'est dire que la locatrice doit démontrer qu'elle est de bonne foi.

[42] À cet égard, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 2805 C.c.Q., « La bonne foi se présume toujours à moins que la loi n'exige expressément de la prouver ».

[43] En matière de reprise de logement, il appartient donc au locataire de renverser cette présomption en faisant la preuve de la mauvaise foi du locateur.

[44] Il appartient donc à la locatrice de démontrer que son projet de reprise du logement repose sur des faits raisonnables et probables et non sur de faux prétextes.

[45] Dans la décision *Hajjali c. Tisiki*¹, le juge Dortélys analyse certaines décisions qui déterminent le fardeau de preuve applicable en matière de reprise. Il mentionne ce qui suit :

« Il ressort de cette revue de la doctrine et jurisprudence qu'il appartient à la locatrice de démontrer par prépondérance de preuve qu'il entend réellement reprendre possession du logement pour la fin mentionnée dans l'avis de reprise de possession, il doit prouver sa bonne foi, ce faisant, établir qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. »

[46] La présente demande se fonde sur l'article 1957 C.c.Q. qui prévoit :

1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

[47] Mentionnons qu'en cas de refus du locataire de quitter le logement, le locateur peut avec l'autorisation du tribunal, le reprendre comme l'indique l'article 1963 C.c.Q. qui stipule :

1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors 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.

[48] La question en litige à laquelle doit répondre le tribunal en matière de reprise de logement s'exprime comme suit : La preuve de la locatrice convainc-t-elle le tribunal que son intention de reprendre le logement concerné ne vise pas une autre fin que celle énoncée dans l'avis de reprise qu'il a donné aux locataires?

Discussion

[49] En l'espèce, la preuve révèle que la locatrice est seule propriétaire de l'immeuble abritant le logement concerné.

[50] Dans les faits, le logement concerné est constitué d'une résidence sise en la ville de Lachine.

[51] L'exposé des motifs et circonstances qui amènent ou plutôt obligent, devrions-nous dire, la locatrice à reprendre possession de sa maison, est jugé crédible par le tribunal.

[52] Une séparation d'avec celui qui avait amené madame Frate à louer sa maison pour s'établir avec son conjoint dans une maison nouvellement acquise a fait que celle-ci s'est retrouvée sans nulle part sitôt qu'elle a dû céder sa part indivise de la maison du couple à monsieur Brennan.

[53] Soumise à des relocalisations et des hébergements qui ne sont que temporaires, madame Frate qui va d'un endroit à un autre ne souhaite qu'une chose : reprendre possession de sa maison à la première occasion en fonction des stipulations de la loi en semblable matière. Elle souhaite donc revenir s'établir chez elle dans sa maison : le logement concerné.

[54] Le témoignage de la locatrice relativement aux évènements qui forment son parcours de vie depuis la formation de son couple avec monsieur Paul Brennan et de leur séparation ont convaincu le tribunal de son intention vive et réelle de reprendre possession de sa maison qu'elle entend réellement habiter.

[55] Qu'à cela ne tienne, le tribunal retient aussi que madame Frate a fait connaître à l'audience, son acquiescement à ce que la reprise du logement puisse avoir lieu après le 7 juillet 2017 sans que les locataires n'aient à lui payer le loyer du mois de juillet 2017.

[56] Madame Frate justifie cet acquiescement par son souci de réduire les coûts de déménagement des locataires et de permettre à ceux-ci de voir à la préparation de leur nouveau logement. Cette proposition a reçu l'aval des locataires qui ont demandé au tribunal que la date de reprise soit effective à une date se situant entre le 10 et 15 juillet 2017.

[57] Pour sa part, s'appuyant sur l'évaluation qu'elle a obtenue, madame Frate juge qu'une indemnité correspondant à la somme de 900 \$ pour les frais de déménagement, auxquels doivent s'ajouter les frais de branchement de services et les taxes serait appropriée plutôt que celle de 1 500 \$ formulée par la partie locataire.

¹ *Hajjali c. Tsikis*, C.Q., 3 janvier 2008, 2008 QCCQ 16, SOQUIJ AZ-50465535, J.E. 2008-375.

Décision

[58] En l'espèce, le tribunal juge que la preuve ne démontre pas que madame Frate est de mauvaise foi et que sa demande d'autorisation à reprendre le logement concerné pour s'y loger est un prétexte pour évincer les locataires du logement concerné.

[59] Après examen de l'ensemble de la preuve, le tribunal juge que la locatrice a démontré, suivant la prépondérance de preuve, qu'elle entend réellement reprendre possession du logement concerné afin de s'y loger et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

[60] À l'opposé, les locataires n'ont pas démontré que la locatrice n'entend pas réellement reprendre le logement concerné pour s'y loger à l'expiration du bail, le 30 juin 2017.

[61] Le tribunal ne croit pas que les quelques problèmes, sommes toutes mineurs, que les locataires ont eu et qui sont en lien avec le logement et pour lesquels la locatrice nous semble avoir consacré du temps à résoudre ceux-ci, soient à l'origine de la demande de reprise du logement.

[62] Tout au plus c'est d'une relation « tendue » dont il est ici question selon le locataire et non pas d'un conflit ouvert nourri par une cascade ou non de procédure devant la Régie du logement ou toute autre instance.

[63] Cette relation devenue « tendue » n'est pas même à l'origine de l'envoi d'une mise en demeure à la locatrice par souci de préserver de bonnes relations avec madame Frate. Qui plus est, la demande des locataires à l'encontre de la locatrice n'est venue que le 28 mars 2017, soit bien après l'avis de reprise du 5 décembre 2016 et la demande d'autorisation à reprendre le logement déposée devant la Régie.

[64] Pour tous ces motifs, le tribunal autorise la locatrice à la reprise du logement concerné afin de s'y loger, et ce, à compter du 10 juillet 2017 sans que les locataires n'aient à payer de loyer à la locatrice pour le mois de juillet.

[65] Subsidiairement, les locataires demandent au tribunal à ce qu'une indemnité leur soit versée advenant le cas où le tribunal autorise la reprise du logement. Sous ce rapport, ils réclament des frais de déménagement et de branchement de services qu'ils appuient d'une évaluation.

[66] Aussi, la locataire demande à ce qu'une indemnité lui soit versée en raison des troubles, ennuis et inconvénients résultant de la reprise du logement. À cet égard, ils prient le tribunal de tenir compte de leur statut de famille d'accueil.

[67] C'est une somme de 1 500 \$ plus les taxes que les locataires réclament à l'audience.

[68] Le tribunal souligne, à propos de l'indemnité, que les stipulations de l'article 1967 C.c.Q. s'appliquent à celle-ci.

[69] L'article 1967 C.c.Q. édicte que :

1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

[70] Le tribunal juge qu'il ne peut, selon les dispositions du *Code civil du Québec* qui s'appliquent à la reprise du logement, condamner la locatrice à payer des dommages-intérêts compensatoires aux locataires puisque la locatrice exerce un droit légitime que lui confère la loi.

[71] Dans les faits, la locatrice ne commet aucune faute en exerçant son droit à la reprise du logement pour s'y loger à l'expiration du bail qui lie les parties.

[72] Toutefois, le tribunal doit, selon ces mêmes dispositions, accorder au locataire, une indemnité pour les frais de déménagement et de branchement de services.

[73] Dans le cas sous étude, le tribunal juge approprié d'accorder une indemnité de 1 650 \$ que devra payer la locatrice aux locataires. Cette somme inclut les taxes pour le déménagement et les frais de branchement de services.

[74] À titre d'information, il convient d'ajouter que l'article 1968 C.c.Q. prévoit un recours au profit des locataires en dommages-intérêts et en dommages punitifs en cas de reprise de mauvaise foi.

[75] De plus, l'article 1970 C.c.Q. précise qu'un logement qui a fait l'objet d'une reprise de logement ne peut être reloué ou utilisé à une autre fin que pour celle pour laquelle le droit a été exercé sans l'autorisation du tribunal de la Régie du logement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[76] **ACCUEILLE** la demande de la locatrice;

[77] **AUTORISE** la locatrice à reprendre du logement concerné afin de s'y loger à compter du 10 juillet 2017;

[78] **ORDONNE** aux locataires et à toute autre personne habitant le logement de quitter le logement concerné, au plus tard le 9 juillet 2017;

[79] **DÉCLARE** le bail résilié en date du 10 juillet 2017;

[80] **CONDAMNE** la locatrice à payer aux locataires, à titre d'indemnité, la somme de 1 650 \$;

[81] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel;

[82] Le tout sans remboursement des frais judiciaires.

Robin-Martial Guay

Présence(s) : la locatrice
 M^e Sylvain Schneider, avocat de la locatrice
 le locataire
 M^e Julie Letellier, avocate des locataires

Date de l'audience : 5 avril 2017