

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No : **31 120222 002 G**  
Date : 19 avril 2012  
Régisseur : François Leblanc, juge administratif

ANNE PANASUK  
Locatrice - Partie demanderesse  
c.  
SYLVIE DUPUIS  
RICHARD GUY  
Locataires - Partie défenderesse

---

### D É C I S I O N

---

- [1] La locatrice a produit une demande pour obtenir l'autorisation de reprendre le logement occupé par les locataires.
- [2] Les parties sont liées par un bail couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 juin 2012 au loyer mensuel de 640 \$.
- [3] Le 27 décembre 2011, la locatrice a avisé les locataires qu'elle entendait reprendre le logement pour y loger son fils Xavier Panasuk-Côté. L'avis est conforme aux dispositions des articles 1960 et 1961 C.c.Q.
- [4] Les locataires n'ont pas répondu à l'avis, de sorte qu'ils sont présumés avoir refusé de quitter les lieux; la locatrice a donc introduit la présente demande dans le délai prévu à l'article 1963 C.c.Q.
- [5] L'article 1963 C.c.Q. prévoit que :
- « **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.»
- [6] À l'audience, l'une des locataires était présente et ils étaient représentés par un procureur qui a requis, de façon préliminaire, le rejet de la demande.
- [7] À cet égard, les faits suivants sont pertinents; la locatrice a tenté de remettre en main propre l'avis aux locataires lesquels ont refusé. Elle a donc envoyé son avis le 27 décembre 2010, lequel n'a pas été réclamé. Il est revenu le 26 janvier 2012 et a été signifié par huissier le 3 février. Cet avis a été mis dans la boîte aux lettres, puisque l'huissier n'a pas eu de réponse. Cependant, la locataire a admis avoir trouvé l'avis dans la boîte aux lettres.
- [8] Pour le procureur de celle-ci, l'avis est illégal puisque reçu tardivement et cite au soutien de ses prétentions une décision rendue par la Régie du logement.<sup>1</sup>
- [9] Or, ceci di avec égard, le procureur aurait peut-être eu intérêt a bien lire la décision qu'il cite puisque cette décision ne traite pas du délai pour donner un avis, mais bien du délai pour introduire une demande après la réception d'un avis.
- [10] En matière de reprise, l'article 1960 C.c.Q. prévoit le délai, dans lequel l'avis doit être donné :

---

<sup>1</sup> *Melo c. Blais* 2010 QCRDL 16806.

« 1960. Le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois.

Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction.»

[11] Il faut distinguer l'obligation de donner de celle de recevoir un avis. C'est à compter du moment où le destinataire reçoit l'avis que son délai pour y répondre ou pour produire une demande commence à courir.

[12] Il n'est pas nécessaire que la réception ait lieu à l'intérieur du délai, mais l'avis doit avoir été donné dans le délai. Mais, dès que l'avis est mis à la poste, l'obligation de le donner est remplie.<sup>2</sup>

[13] Celui qui donne l'avis doit cependant prouver que le destinataire l'a reçu.<sup>3</sup>

[14] Si la Société canadienne des postes retourne l'avis à l'expéditeur « non réclamé après l'expiration du délai pour donner l'avis, celui-ci sera considéré valide, même s'il est réexpédié plus tard par un autre moyen, car le processus de transmission a commencé dès la première expédition de l'avis.

[15] Dans des cas de reprises, la jurisprudence est claire, si un avis revient pour un motif qui ne regarde par le locateur, il ne devrait pas en être pénalisé. De plus, puisqu'en ne répondant pas à l'avis, les locataires sont réputés avoir refusé, ils ne subissent aucun préjudice de telle situation.<sup>4</sup>

[16] En conséquence, la Régie n'a aucune hésitation, à refuser cette demande de rejet.

[17] Sur le fond, la locatrice et son fils ont été entendus.

[18] Celle-ci déclare avoir acquis l'immeuble, il y a deux ans, pour pouvoir s'y loger avec son fils. Il s'agit d'un duplex dont elle occupe le bas et elle voudrait avoir son fils en haut. Une démarche de reprise aurait été entreprise l'an dernier, mais elle se serait finalement désistée. Comme on le verra, les circonstances de celle-ci sont alléguées par la locataire pour inviter la Régie à rejeter la demande. C'est que l'avis disant qu'elle entendait reprendre le logement pour sa mère ou son fils. Elle a expliqué que, sa mère ne rajeunissant pas, elle avait essayé de la convaincre de venir vivre dans son duplex, ce qui n'avait pas fonctionné. Comme son fils avait signé un bail, elle a laissé tomber sa demande. Elle entend louer le logement à son fils pour un loyer de 670 \$ par mois, soit le loyer qu'elle demanderait si les locataires continuaient d'habiter son logement. La preuve a aussi révélé qu'elle entend changer le système de chauffage, pour passer du gaz à l'électricité.

[19] Sur l'essentiel, son témoignage a été corroboré par son fils.

[20] En défense, la locataire a été entendue.

[21] Elle habite ce logement depuis 1996 et entretient de sérieux doutes, suivant son témoignage, quant aux intentions de la locatrice. Essentiellement, elle argue le contentieux ayant entouré la demande de reprise de l'an dernier. Si la reprise était accordée, elle demande que la Régie lui accorde une indemnité qui se détaille comme suit :

« FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT : 2300.00 \$ + tx : 2644,43 \$

FRAIS DE REBRANCHEMENT :

Hydro-Québec 20.00 \$ + tx : 23,00 \$

FRAIS POSTES CANADA (1 an) : 75.00 \$ + tx : 86,23 \$

INDEMNITÉS

(troubles et inconvénients en raison de la recherche d'un logement et du déménagement) :

800.00 \$

**INDEMNITÉS TOTALES :**

**3553,66 \$ »**

[22] À cela, elle veut ajouter 1 500 \$ à 2 000 \$, pour ce qui coûterait, à ce qu'on lui aurait dit, l'emballage de ses biens. Elle invoque, au soutien de ce dernier montant, son état de santé qui

<sup>2</sup> *Krasnicki c. Joly*, J.L. 88-29 (R.L. révision).

<sup>3</sup> *Bon Apparte c. Brousseau*, C.Q. Montréal 500-80-000114-026, 28 octobre 2003, j. Pauzé (J.E. 2003-2254); 2-159410 *Canada inc. c. Germain*, [2004] J.L. 42 (R.L.); 3- *Germain c. Desmeules*, [2004] J.L. 363 (R.L.); 4- *García c. Klejka*, [2006] J.L. 123 (R.L.).

<sup>4</sup> *Lecompte c. Rodrigue* 31-080207-165G. R.L., 23 avril 2008 r. Gravel; *Arseneault c. Gutierrez* 31 070213 045 G, R.L. 1er mai 2007, r. Fortin; *Gingras c. Mohamed*, (2004) J.L. 199 (R.L.); *Daunoravicius c. Horne* (2003) J.L. 217 (R.L.).

l'empêcherait de la faire. Quant à son conjoint, des problèmes de surmenages l'auraient forcé à un congé en 2008. Cet état l'empêcherait d'emballer les biens et d'être présent à l'audience.

[23] Contre interrogé par la locatrice, elle a cependant admis être en mesure de passer la balayeuse et que ses médecins lui recommandaient de faire de l'exercice. Pour son conjoint, elle a déclaré au tribunal, lorsque questionnée, qu'il travaillait comme superviseur et n'était pas présent puisqu'il vaquait à ses activités professionnelles.

#### Analyse

[24] Tel que l'énonçait le juge administratif Bisson, dans l'affaire *Dagostino c. Sabourin*<sup>5</sup>, en matière de reprise de logement, deux droits importants se rencontrent et s'opposent : d'une part le droit du propriétaire d'un bien de jouir de ce dernier comme bon lui semble et, d'autre part, le droit des locataires au maintien dans les lieux loués. C'est pour protéger ce droit des locataires que le législateur impose des conditions au locateur.

[25] En d'autres mots, deux droits s'affrontent dans une lutte sans pitié avec, dans le coin gauche, le droit du maintien dans les lieux du locataire<sup>6</sup> et dans le droit, celui du locateur à la reprise.<sup>7</sup>

[26] Quant au litige passé des parties, on doit en faire plus que la démonstration, il faut également que les circonstances démontrent qu'il y a un lien entre ce contentieux et la reprise de possession exercée par le locateur.

[27] Dans le cas qui nous occupe, il est clair que l'avis donné l'an passé était invalide et aurait entraîné le rejet de la demande de reprise. Mais, le fait que la locatrice se soit méprise, quant à ses droits, ne peut permettre de conclure à la mauvaise foi. On invoque en défense que les travaux projetés dans le logement devraient amener le tribunal à conclure qu'il s'agit d'un prétexte pour atteindre d'autres fins, soit rénover et louer plus cher. Or cela dit avec égard, quiconque est au courant du prix du mazout peut comprendre qu'un tel changement est très plausible.

[28] L'ensemble de la preuve a convaincu la Régie que la locatrice entend réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées à son avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

[29] En conséquence, la demande est bien fondée et doit être accordée.

[30] Cependant, le tribunal croit important de rappeler aux parties, l'existence des articles 1968 et 1970 du *Code civil du Québec*. D'abord, l'article 1970 prévoit qu'un logement qui a fait l'objet d'une reprise ne peut être reloué sans autorisation de la Régie du logement. Pour sa part, l'article 1968 permet au locataire évincé d'obtenir des dommages intérêt et même des dommages punitifs si la reprise a été obtenue de mauvaise foi.

[31] En ce qui a trait à l'indemnité, l'article 1967 du *Code civil du Québec* prévoit que lorsque le tribunal accorde la reprise du logement, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables y compris, une indemnité équivalente aux frais de déménagement. L'honorable juge Jacques Lachapelle, dans l'affaire *Boulay c. Tremblay*<sup>8</sup> explique la nature de l'indemnité prévue à cet article et les critères qui doivent être retenus pour la déterminer. Il ne s'agit pas d'une demande en dommages-intérêts fondée sur une faute. La reprise du logement étant une exception au droit au maintien dans les lieux du locataire, le législateur a voulu que le locateur indemnise le locataire pour les inconvénients que lui occasionne l'exercice de ce droit, en gardant à l'esprit que le locateur ne commet aucune faute et se prévaut d'un droit que lui accorde la loi. La durée d'occupation peut être prise en considération dans la fixation de l'indemnité.

[32] À ce chapitre, la preuve de la locataire est assez contradictoire, pour le droit aux frais d'emballage. Tout comme quant aux coûts pour ce faire. En conséquence, la Régie croit qu'il n'y a pas lieu de les accorder.

[33] Quant aux frais de déménagement, la Régie les arbitre à 1 800 \$ et accorde les autres frais, comme demandés, soit branchement d'Hydro-Québec (23 \$) et de Poste Canada (86,23 \$).

[34] La locatrice assume les frais judiciaires de la demande.

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

[35] **AUTORISE** la locatrice à reprendre le logement pour y loger son fils Xavier Panasuk-Côté et ce, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012;

<sup>5</sup> 31-991119-037G, 00-01-26.

<sup>6</sup> Article 1936 C.c.Q.

<sup>7</sup> Article 1957 C.c.Q..

<sup>8</sup> [1994], J.L. 132 (C.Q.).

[36] **ORDONNE** aux locataires et à toute personne habitant avec eux de quitter les lieux loués le 30 juin 2012;

[37] **CONDAMNE** la locatrice à payer aux locataires 1 800 \$ à titre d'indemnité de départ;

[38] **CONDAMNE** la locatrice à payer aux locataires les autres frais suivants :

Hydro-Québec	(23 \$)
Poste Canada	(86,23 \$).

---

François Leblanc

Présence(s) :            la locatrice  
                              un des locataires  
                              M<sup>e</sup> Paul Maheu, avocat des locataires

Date de l'audience :    13 avril 2012