

The background of the entire page is a blue-tinted photograph. It shows the dark silhouette of a person's head and shoulders from behind. They are looking out a window, and the light from the window creates a pattern of vertical bars across the entire image, suggesting a prison or a secure facility.

LES EXPULSIONS DE LOGEMENT « SANS FAUTE » : LE CAS DES REPRISES ET DES ÉVICTIONS

Martin Gallié, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel

LES EXPULSIONS DE LOGEMENT « SANS FAUTE » : LE CAS DES REPRISES ET DES ÉVICTIONS

Martin Gallié, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel

Département sciences juridiques, UQAM

ÉQUIPE DE RECHERCHE

Julie Brunet, étudiante au baccalauréat en droit, UQAM

Martin Gallié, professeur de droit, département des sciences juridiques, UQAM

Catherine Hamel, étudiante à la maîtrise en histoire, à Concordia

Richard-Alexandre Laniel, étudiant à la maîtrise en droit, UQAM

Lucas Nolin, étudiant au baccalauréat en droit, UQAM

COMITÉ D'ENCADREMENT

Martin Blanchard du *Comité logement Petite-Patrie*

Guillaume Dostaler d'*Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve*,

Isabelle Monast-Landriault, Gaël Morin-Greene, Maxime Roy-Allard et Catherine Tragnée
du *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)*,

Caroline Moreau de l'*Association des locataires des Bois-Francs*

Josée-Anne Riverin du *Service aux Collectivités de l'UQAM*.

POUR CITER CE DOCUMENT

Martin Gallié, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel,

Les expulsions de logement «sans faute» : le cas des reprises et des évictions,

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec,

Service aux collectivités de l'UQAM,

Montréal, janvier 2017.

Disponible en ligne,

<http://www.gireps.org/>

<https://sac.uqam.ca/>

<http://rclalq.qc.ca/>

ISBN : 978-2-923773-34-6

Design graphique et mise en page : Jef Desourdy

CETTE RECHERCHE A ÉTÉ FINANCÉE PAR LE CONSEIL DE RECHERCHES EN SCIENCES HUMAINES DU CANADA.



Conseil de recherches en
sciences humaines du Canada

Social Sciences and Humanities
Research Council of Canada

Canada

Table des matières

Introduction	9
PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES	12
1. LES EXPULSIONS « SANS FAUTE » : LE DROIT ET LE CONTENTIEUX	13
1.1 Le droit	13
1.1.1 Le droit de reprendre un logement	13
1.1.2 Le droit d'évincer un locataire pour l'agrandir, le subdiviser ou changer l'affectation	13
1.2 Des expulsions « sans faute » par millier et sans contrôle judiciaire	14
1.3 Les pourcentages de demandes déposées et accordées	15
2. UNE PROCÉDURE DE CONTESTATION DES AVIS DE REPRISE ET D'ÉVICTION DISTINCTE	15
3. UNE PREUVE SUR LE FOND DIFFICILE À CONSTITUER	15
3.1 En matière d'éviction: contester la « faisabilité » et la légalité du projet de transformation du logement	16
3.2 En matière de reprise : contester l'« absence de bonne foi » du propriétaire (article 1963 CcQ) et démontrer l'existence « d'un logement équivalent » en matière de reprise (article 1964 CcQ)	17
3.3 Faire la preuve d'une reprise ou d'une éviction réalisée de mauvaise foi (article 1968)	18
4. LES INDEMNITÉS VERSÉES EN MATIÈRE DE REPRISE ET D'ÉVICTION	19
4.1 Un régime indemnitaire hétérogène et complexe	20
4.2 Le montant moyen des indemnités accordées	20
4.3 Les indemnités en matière de reprise	20
4.3.1 Le montant des indemnités versées en matière de reprise	20
4.3.2 Les dommages indemnisés	21
4.3.3 Les montants médians octroyés selon le type de dommages	21
4.3.4 L'évaluation du « juste et du raisonnable » en matière de reprise	21
4.3.5 La durée d'occupation et le « juste et raisonnable »	22
4.3.6 Les « troubles et inconvénients » et le « juste et raisonnable »	22
4.3.7 L'évaluation des frais de déménagement	22
4.4 Les indemnités en matière d'éviction	23
4.4.1 Les enjeux concernant le mode de paiement des indemnités	23
5. LES INDEMNITÉS VERSÉES EN CAS DE REPRISE DE MAUVAISE FOI	24
5.1 Le droit applicable	24
5.2 Le nombre de contestation accueillies	25
5.3 Les contestations suite à des reprises autorisées par la Régie ou à des ententes hors cour	25
5.4 Les indemnités attribuées	26
6. PRÉSENCE DES PARTIES ET REPRÉSENTATION PAR AVOCAT	27
6.1 La présence des locataires et l'indemnité	27
6.2 La présence du bénéficiaire de la reprise	27
6.3 La représentation des parties	27
CONCLUSION	28

Introduction

Selon les données disponibles, les 1.3 millions logements loués au Québec appartiennent à 277 000 propriétaires¹. Titulaires d'un droit de propriété, ces derniers peuvent sous certaines conditions, *reprendre* leurs logements à des fins personnelles, pour s'y loger ou loger un membre de leur famille. Ils peuvent également décider de faire des travaux pour *agrandir*, *subdiviser* ou encore *transformer* leurs logements, en commerce par exemple. Dans la première situation, il s'agit selon le Code civil du Québec, d'un droit de *reprise* et dans la seconde d'un droit d'éviction. Mais dans les deux cas, la conséquence ultime est la même : les locataires sont expulsés de leur logement alors même qu'ils n'ont commis aucune faute contractuelle. On peut alors parler d'expulsion « sans faute »².

La *reprise* et l'*éviction* sont ainsi deux dispositions du Code civil du Québec qui dérogent au droit au maintien dans les lieux des locataires et qui, pour cette raison, sont au cœur des préoccupations des comités de défense des droits des locataires, de Montréal et de Québec en particulier³. De fait, si les données sont rares, les estimations disponibles laissent entrevoir l'ampleur des enjeux. Selon la *Corporation des propriétaires immobiliers du Québec* (CORPIQ) il y aurait environ 14 000 demandes de *reprises* par an⁴ ; c'est donc au moins 1% des titulaires d'un contrat de bail qui, chaque année, se verraient notifier une demande d'expulsion pour ce seul motif d'expulsion. Considérant qu'environ 50% des ménages au Québec comptent plus d'une personne, ce sont probablement des dizaines de milliers de personnes qui sont directement concernées par ces expulsions « sans faute ».

Les travailleurs et les travailleuses des comités logement sont

alors en première ligne pour constater et pour tenter de gérer, comme ils le peuvent, toute la violence sociale et sanitaire que provoquent ces expulsions⁵. De fait, quelque soit la légitimité de la demande des propriétaires, ce sont des familles, des personnes âgées, des mères monoparentales qui sont sommées de quitter leur logement, qu'ils habitent souvent depuis des dizaines d'années⁶. Ces personnes doivent alors chercher un nouveau logement, abordable et salubre, dans un contexte de pénurie de logements sociaux, d'augmentation continue des loyers et où, par exemple, 30% des logements montréalais révèlent des problèmes de salubrité⁷. Au sentiment d'injustice, au stress et à l'anxiété qu'engendrent nécessairement ces expulsions⁸ s'ajoute la difficulté pour les locataires à se reloger. Une étude réalisée à Milwaukee montre ainsi que les personnes expulsées sont contraintes de déménager dans des quartiers encore plus défavorisés⁹ et, dans 60% des cas, avec un loyer équivalent ou supérieur à celui qu'elles payaient avant l'expulsion¹⁰.

Outre ces conséquences sociales et sanitaires désastreuses, les comités logement s'inquiètent également de l'instrumentalisation de ces deux droits par certains propriétaires. Ils relèvent de nombreux cas où ces dispositions seraient invoquées de mauvaise foi pour expulser des locataires indésirables, pour augmenter de manière indue les loyers, ou encore pour revendre ou transformer ces logements, vidés de leurs locataires. Ils dénoncent alors le fait que des propriétaires font

- ¹ Plus précisément, selon cette étude réalisée en 2002, 12 % des propriétaires (34 100) contrôlent près de 60 % du marché (57 % pour le Québec et 61 % pour Montréal). Les revenus dégagés par les loyers étaient alors estimés à 6 milliards de dollars; les pertes dues à des loyers non payés étaient quant à elles évaluées, à Montréal, à 0,9 % du pourcentage du revenu potentiel annuel de l'immeuble loué. Francine Dansereau et Marc Choko avec la collaboration de Gérard Dinay, *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, INRS-Urbanisation, août 2002; voir aussi François Saillant, La Régie du logement 25 ans après – un chien de garde efficace?, disponible en ligne : <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2006/01/Regie-25-ans.pdf>
- ² Nous reprenons ici la formule Eloïsa C. Rodriguez-Dod, « But My Lease Isn't up Yet: Finding Fault with No-Fault Evictions », 35 *UALR L. Rev.* 839, 2012-2013, pp. 839-870.
- ³ Simplement à titre d'exemple : RCLALQ, *La Régie du logement sous la loupe*, 2016, <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/04/La-R%C3%A9gie-du-logement-sous-la-loupe.pdf>; RCLALQ, « Défendre nos droits – rester chez soi – Protection du parc locatif, enjeux et revendications », 2015, <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2015/11/D%C3%A9fendre-ses-droits-rester-chez-soi.pdf>; Comité logement du Plateau Mont-Royal. http://clpmr.com/wp-content/uploads/2016/04/PlateauN_locataireOUT2015.pdf; RCLALQ, *La reprise de logement ... ou le mauvais cadeau du temps des fêtes – Guide d'intervention*, janvier 2004, <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/01/Guidereprise.pdf>
- ⁴ CORPIQ, *Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés*, CAT - 002M C.P. – P.L. 492 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-de-poses.html>

- ⁵ Sur les conséquences sociales et sanitaires des expulsions de logement en général nous renvoyons à la synthèse des études récentes réalisées par Matthew Desmond et Rachel Tolbert Kimbro. Matthew Desmond and Rachel Tolbert Kimbro, « Eviction's Fallout : Housing, Hardship, and Health », *Social forces*, 2015.
- ⁶ Voir par exemple le travail du Comité logement de Rosemont : « Il est clair pour nous que les propriétaires utilisent largement cette disposition légale pour évincer les locataires de longue date qui ont un loyer inférieur au prix du marché afin de relouer le logement à un loyer considérablement plus élevé. Les conséquences de cette pratique sont très graves pour les ménages à faible revenu, les forçant souvent à quitter le quartier Rosemont pour déménager dans des quartiers limitrophes où les loyers sont moins chers ». Comité Rosemont, À Rosemont, les reprises c'est non !, 2 décembre 2015 <http://www.comitelogement.org/uncategorized/victimedeE2%80%99une-reprise-de-logement-refusez/>
- ⁷ Direction de la santé publique, *Pour des logements salubres et abordables*, Publications du Québec, 2015, http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montréal_2015.html
- ⁸ À titre d'exemple, Geneviève Breault questionne les conséquences psychosociales des « expulsions sans faute » et a bien mis en lumière toute la détresse et les sentiments d'injustice que vivent ces locataires qui se voient privés de leur logement dans lequel ils et elles habitent parfois depuis plusieurs dizaines d'années. Geneviève Breault, « Droit de propriété et chez-soi en péril : conséquences psychosociales des évictions sans faute », (non publié – soumis à la revue Espace et sociétés, pour son numéro *Logement et inégalités*, 2016).
- ⁹ « Multivariate analyses suggest that renters who experienced a forced move relocate to poorer and higher-crime neighborhoods than those who move under less-demanding circumstances ». Matthew Desmond and Tracey L. Shollenberger, « Forced Displacement from Rental Housing: Prevalence and Neighborhood Consequences », *Demography*, 2015, 52: 1751-1772.
- ¹⁰ Matthew Desmond and Tracey L. Shollenberger, « Forced Displacement from Rental Housing: Prevalence and Neighborhood Consequences », *Demography*, 2015, 52: 1751-1772.

« du profit avec la pauvreté »¹¹ et ils s'inquiètent de l'érosion du parc locatif dans certains quartiers montréalais, en particulier¹². En d'autres termes, ces expulsions participeraient de ce qu'il est convenu d'appeler la *gentrification*¹³ ou « l'embourgeoisement », entendu ici comme l'exclusion de certains quartiers des locataires issus des classes populaires au profit d'une catégorie sociale plus aisée¹⁴.

C'est donc dans ce contexte que les comités logement dénoncent l'instrumentalisation du droit de reprise et d'éviction. Le *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)*¹⁵ revendique ainsi un moratoire sur les *reprises*¹⁶ et dans l'immédiat, une augmentation du montant des indemnités¹⁷, des sanctions accrues contre les fraudeurs¹⁸, l'interdiction des conversions de logement en cottage et un accroissement des exigences de preuve¹⁹. En ce qui a trait aux évictions, le regroupement demande leur interdiction ; et « en attendant », un encadrement plus strict de la procédure dans certains quartiers ou pour certains logements et une ré-

forme des règles de preuve en la matière²⁰.

Les associations de défense des droits de propriétaires, quant à elles, affirment que « [l]a grande majorité des propriétaires québécois (80 %) ne possèdent qu'un immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelques 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier. Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite »²¹. Elles soulignent alors que le « droit à la reprise de logement est une composante du droit de propriété²² » et que « [l]es règles entourant la reprise de logement sont déjà très strictes (...) et [que] la Régie du logement exerce un contrôle strict sur les demandes de reprise de logement avant que la reprise ne soit accordée²³ ». Elles contestent ainsi les entraves aux droits de reprise et d'éviction, et en particulier les nouvelles dispositions adoptées en 2016 qui encadrent la reprise et l'éviction des locataires pauvres, de plus 70 ans²⁴. Elles insistent par ailleurs sur le fait que l'immense majorité des reprises et des évictions sont réalisées via un « processus normal de négociation » et qu'« [o]n ne peut pas présumer que cette négociation ne se fait pas de bonne foi, bien au contraire²⁵ ». Enfin, il serait difficile d'accuser les propriétaires d'instrumentaliser ces dispositions alors même qu'il n'y a « pas de statistiques sur les reprises de logement de mauvaise foi²⁶ ».

¹¹ RCLALQ, *La Régie du logement sous la loupe*, 2016, <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/04/La-R%C3%A9gie-du-logement-sous-la-loupe.pdf>

¹² Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, mars 2014.

¹³ Antony Chum : « A process that transforms working-class or vacant areas of a city into middle or upper-class use ». Voir également, Atkinson, Rowland, & Bridge, Gary (Eds.), *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*, 2005, New York, NY: Routledge.

¹⁴ Sur le sujet de « gentrification » à Montréal, nous renvoyons en particulier aux travaux d'Hélène Bélanger et de Rose Damaris : Hélène Bélanger, « Revitalisation du Faubourg Saint-Laurent (Montréal) : facteur de changement social ? », *Cahiers de géographie du Québec*, 2014, 58(164) : 277-292 ; Hélène Bélanger, « Pour qui et à quel coût ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada) », *Lien social et Politiques*, 2010, vol.63 : 141-152 ; Hélène Bélanger, « The meaning of the built environment during gentrification in Canada », *Journal of Housing and the Built Environment*, 2012, 27(1): 31-47 ; Rose Damaris, « Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: A Montreal case study », *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 13, n.4, 2004, p. 278-327.

¹⁵ Voir notamment les revendications de l'Assemblée générale du RCLALQ de 2014 ; Ou encore RCLALQ, « Défendre nos droits - rester chez soi - Protection du parc locatif, enjeux et revendications », 2013, pp.12-15 <http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2015/11/D%C3%A9fendre-ses-droits-rester-chez-soi.pdf>

¹⁶ « Que soit décrété un moratoire sur les reprises de logement dans toutes les villes où le taux d'occupation des logements locatifs est inférieur à 3 % », RCLALQ, 2013.

¹⁷ « Le RCLALQ revendique que les propriétaires doivent donner, en cas de reprise de logement, une indemnité de douze mois de loyer correspondant au loyer médian de la municipalité ou de la région tenant compte de la typologie du logement du locataire, en plus de rembourser les frais de déménagement et de branchement des services ». RCLALQ, AG01-2014

¹⁸ « Le RCLALQ revendique qu'en cas de rejet de la reprise de logement par le tribunal ou en cas de condamnation pour reprise de mauvaise foi, le recours ne puisse être utilisé par le propriétaire pour l'ensemble de ses propriétés pendant les cinq années subséquentes ». RCLALQ, AG01-2014

¹⁹ « Face aux abus et en attendant l'interdiction de transformer en cottage, le propriétaire doit démontrer à la Régie du logement qu'il entend réellement reprendre le logement pour y faire un cottage, que la loi le permet et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le propriétaire dépose à la Régie du logement en plus des plans d'architecte, du permis de la municipalité ou de l'arrondissement, une soumission des coûts des travaux. De plus, il doit faire la démonstration de sa capacité financière à exécuter la totalité des travaux envisagés ainsi qu'à payer les factures mensuelles subséquentes et ce malgré une perte de revenu (le loyer du locataire) » ; RCLALQ, AG01-2014.

²⁰ « Si le locataire ne répond pas à l'avis d'éviction, il doit être réputé avoir refusé de quitter le logement. Advenant le refus du locataire, c'est le locateur qui doit, dans le mois qui suit, s'adresser à la Régie du logement. Le locateur doit démontrer qu'il entend réellement subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement, que la loi le permet et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le locateur doit déposer à la Régie du logement, les plans d'architecte, le permis de la municipalité ou de l'arrondissement, une soumission des coûts des travaux et faire la démonstration de sa capacité financière à exécuter la totalité des travaux envisagés. Le loyer payé par le locataire ainsi que l'hypothèque d'une conversion de l'immeuble doivent être considérés par le Tribunal dans l'appréciation de la preuve et de la bonne foi du locateur. RCLALQ, AG01-2014.

²¹ CORPIQ, *Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire*, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

²² Regroupement des propriétaires d'habitations locatives - RPHL, 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

²³ Association des propriétaires du Québec (APQ), 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

²⁴ Article 1959.1 ; Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés (projet de loi no 492).

²⁵ CORPIQ, *Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire*, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

²⁶ CORPIQ, *Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire*, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

De fait, malgré les enjeux sociaux et sanitaires, il n'existe que très peu de données publiques sur l'économie politique du logement locatif au Québec et encore moins sur la pratique et les conséquences économiques et sociales des reprises et des évictions²⁷. En revanche, il est bien établi que les catégories sociales « locataires » et « propriétaires » ne sont pas dans des situations comparables, tant en termes de patrimoine que de conditions de logement. S'il y a débat sur la question de savoir si les locataires constituent une classe sociale en soi, il n'est pas contesté que « le statut de propriété est fortement lié à la richesse des ménages »²⁸. En d'autres termes, les ménages privilégiés – et plus généralement ceux qui le peuvent ou sont autorisés à le faire par les banques – choisissent davantage l'accès à la propriété que la location ; d'autant plus qu'il est établi que les propriétaires s'enrichissent davantage, ou perdent moins d'argent, que les locataires²⁹. On sait également que les locataires consacrent une part de leurs revenus largement supérieure à celle des propriétaires pour se loger³⁰ et qu'ils sont davantage confrontés à des problèmes d'insalubrité et de vermine³¹.

Il reste que les données sont rares. Nous ne disposons par exemple, d'aucune donnée sur les quartiers visés par ces expulsions « sans faute ». S'agit-il des quartiers en « pleine gentrification » ou le phénomène touche-t-il indifféremment l'ensemble du Québec ? Les conséquences économiques et sociales des expulsions sur les locataires restent également dans l'angle mort de l'analyse³², tout particulièrement en ce qui a trait aux expulsions « sans faute »³³. Par ailleurs, et à notre connaissance,

il n'existe aucune étude sur les caractéristiques sociales et économiques, le capital ou le patrimoine des propriétaires de logements locatifs. Nous ne disposons enfin d'aucune information sur les catégories sociales visées par ces expulsions ou sur celles qui se prévalent des droits de reprise et d'éviction. S'agit-il de petits épargnants qui voient dans l'investissement immobilier une protection contre les risques sociaux, un moyen d'avoir une retraite ou de pouvoir aider leurs enfants à payer leurs études, comme le soulignent par exemple les associations de défense de propriétaires ? Ou s'agit-il à l'inverse, de « propriétaires peu scrupuleux »³⁴ – pour reprendre les termes du Livre blanc de 1978 du gouvernement du Québec qui s'inquiétait à l'époque de la spéculation sur le marché immobilier des grands centres urbains québécois et tentait de limiter l'instrumentalisation du droit de reprise et d'éviction ?

Ce travail n'a pas la prétention de répondre à ces questions. Il vise plus modestement à tenter de faire une synthèse des résultats obtenus dans le cadre d'une recherche sur le droit et la jurisprudence relative aux reprises et aux évictions au Québec³⁵. Cette recherche, réalisée dans le cadre d'un partenariat de recherche entre le *RCLALQ* et le *Service aux collectivités de l'UQAM*, poursuivait notamment comme objectif d'identifier les enjeux de procédure, de preuve et de droit auxquels sont confrontés les locataires en la matière. Il s'agit donc d'un travail centré sur une infime partie des expulsions sans faute qui semble être réalisées au Québec, c'est-à-dire celles qui font l'objet d'un contrôle judiciaire.

Dans le cadre de cette synthèse, après une présentation de la méthodologie retenue et une brève mise en contexte (1), nous avons choisi de mettre l'accent sur cinq points particuliers. Nous reviendrons tout d'abord sur les enjeux de procédure (2) et de preuve pour les locataires (3). C'est ensuite la question des dommages indemnisés et du montant des indemnités en matière de reprises, d'éviction (4) et en cas de reprise de mauvaise foi qui sera analysée (5). Enfin, dans un dernier temps, nous relèveront un certain nombre d'enjeux liés à la présence des parties et la représentation par avocat (6).

²⁷ Voir cependant le travail réalisé dans Rosemont sur le sujet : Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, mars 2014

²⁸ Direction de la santé publique, *Pour des logements salubres et abordables*, Publications du Québec, p.15.
http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montréal_2015.html

²⁹ Selon Statistique Canada, entre 2002 et 2011, le revenu après impôt, en dollars constants est passé de 63 000 \$ à 70 000 \$ chez les ménages propriétaires, et de 35 000 \$ à 38 000 \$ chez les ménages locataires. Statistique Canada, « Les familles propriétaires de leur logement ayant contracté une hypothèque prennent environ 25 ans pour rembourser l'emprunt », 2 février 2016,
<http://www.stat.gouv.qc.ca/salle-presse/communiqué/communiqué-presse-2016/fevrier/fev1602.html>

³⁰ 40% des ménages locataires consacraient plus de 30% de leur revenu à l'habitation, alors que cette proportion était de 23% pour les ménages propriétaires. Direction de la santé publique, *Pour des logements salubres et abordables*, Publications du Québec, p.41-42.
http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montréal_2015.html

³¹ À Montréal, par exemple, 28.2% des locataires ont des problèmes des moisissures apparentes ou traces d'infiltration d'eau (contre 10.9% pour les propriétaires) et que 37.8% ont de la vermine ou de l'humidité excessive (contre 17.7% pour les propriétaires). DSP, p.28.

³² Pour un aperçu des enjeux sur cette question au Québec voir cependant : Martin Gallié, *Le droit et la procédure d'expulsion pour arriérés de loyer*, avril 2016, http://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2016/05/LE-DROIT-ET-LA-PROC%C3%89DURE_rev.pdf

³³ À notre connaissance, la seule étude sur le sujet est celle de Geneviève Breault,

« Droit de propriété et chez-soi en péril : conséquences psychosociales des évictions sans faute », (non publié – soumis à la revue *Espace et sociétés*, pour son numéro *Logement et inégalités*, 2016).

³⁴ Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Québec (Province). Ministère des affaires municipales Québec Ministère des affaires municipales 1978, p.22.

³⁵ Ce travail de synthèse s'appuie sur le Rapport :

Précisions méthodologiques

Cette recherche s'appuie sur une revue de la littérature existante et sur une analyse de la jurisprudence, des trois contentieux suivant : les reprises, les évictions et les contestations de reprise de mauvaise foi en vertu de l'article 1968.

Nous avons plus précisément analysé le contentieux sur la période du 1^{er} mars 2014 au 1^{er} avril 2015.

Analyse du contentieux relatif aux reprises

Pour constituer notre échantillon, nous avons utilisé les termes « 1963 » et « reprise » sur la période couverte. Compte tenu de l'ampleur du contentieux, nous avons par la suite choisi d'isoler les décisions rendues par le bureau de Montréal, uniquement (352). Nous avons enfin écarté les jugements non pertinents ou ne portant pas spécifiquement sur ce contentieux³⁶ (311).

Tableau 1 – Reprises – bureau de Montréal – 1^{er} mars 2014 au 1^{er} avril 2015

Volume du contentieux	
Contentieux sur Montréal	352
En excluant les jugements non pertinents	311

Sur les 311 décisions restantes, nous avons isolé les reprises accordées, les reprises refusées et les ententes.

Tableau 2 – Nombre de dossiers selon le type de recours

Type de recours	Nombre de dossiers
Demandes de reprises autorisées (1963 CcQ)	198
Ententes entérinées	52
Demandes de reprises rejetées (1963 CcQ)	61
Total (Bureau de Montréal seulement)	311

³⁶ Autres décisions liées à des cas de reprise de logement (contestations pour reprise de mauvaise foi – art. 1968 CcQ, autorisation de louer pour le locateur – art. 1970 CcQ et autres). Nous avons également exclu les demandes visant à remettre en location des logements qui ont pourtant fait l'objet d'une reprise (art. 1970, CcQ). Les contestations par les locataires de reprises de mauvaise foi (art. 1968, CcQ) ont également été écartées dans cette analyse.

Nous avons ensuite écarté les ententes entérinées – qui ne font pas l'objet de développement dans les jugements – pour nous concentrer sur le contentieux devant le tribunal.

Sur les 198 décisions de reprises accordées à Montréal, nous avons retenu pour nos analyses un échantillon de 60 décisions, choisies aléatoirement sur la période de 12 mois, entre avril 2014 et mars 2015 (échantillon représentant 30 % des 198 décisions de reprises accordées).

Tableau 3 – Reprises accordées analysées, Montréal (avril 2014 à mars 2015)

Recours	Nombre de décisions	Notre analyse
Demandes de reprise autorisées (1963 CcQ)	198	60 (30 %)

Sur les 61 décisions de reprises refusées nous avons distingué celles qui l'étaient sur le fond de la demande de celles qui l'étaient pour des vices de procédure (délais non respectés, avis non conforme etc.). Nous avons regardé l'ensemble des jugements en centrant toutefois l'analyse sur les cas de refus, « faute de preuve » suffisante.

Tableau 4 – Reprises refusées analysées, Montréal (avril 2014 à mars 2015)

Recours	Refus pour vice de procédure, absence ou aveu	Refus faute de preuve	Total des décisions
Demandes de reprise refusées	38 (62 %)	23 (38 %)	61

Analyse du contentieux en matière d'éviction et de reprise de mauvaise foi (art. 1968)

En matière d'éviction et de reprise de mauvaise foi (art. 1968), nous avons analysé l'ensemble du contentieux pour la période de mars 2014 à avril 2015, au Québec.

Tableau 5 – ensemble du contentieux en matière d'éviction et de reprise de mauvaise foi (mars 2014 à avril 2015)

	Mots clefs (SOQUIJ)	Lieu	Volume	Nombre de décisions analysées
Évictions	« 1966 », « éviction » et « régie du logement »	Québec (province)	34	34
Reprises de mauvaise foi	« 1968 » et « reprise »	Québec (province)	45	45

1. Les expulsions « sans faute » : le droit et le contentieux

Le droit et la jurisprudence sont détaillés dans le rapport de recherche. Nous nous contenterons ici de présenter succinctement les dispositions légales qui autorisent les propriétaires à reprendre (reprise) ou à évincer des locataires pour agrandir, subdiviser ou changer d'affectation de leur logement (éviction) (1). Nous résumerons ensuite les données disponibles sur le nombre d'expulsions sans faute réalisées au Québec (2) avant de présenter nos résultats concernant les taux de succès des demandes déposées au tribunal en la matière (3).

1.1 Le droit

1.1.1 Le droit de reprendre un logement

Le droit à la reprise s'exerce par le locateur et propriétaire³⁷ du logement; celui-ci peut reprendre un logement pour lui-même ou pour un membre de sa famille immédiate ou un autre parent ou allié dont il est le principal soutien, incluant un ex-conjoint (art. 1957 al. 1, C.c.Q.) :

Art. 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.

Lorsque le locataire s'oppose à la demande de reprise, il appartient au locateur de démontrer au tribunal qu'il ou elle entend réellement reprendre le logement en conformité avec l'avis qu'il ou elle a fait parvenir au locataire et qu'il ne s'agit pas

³⁷ Toutefois, afin d'alléger le texte, nous parlerons ici simplement du « locateur », mais nous faisons toujours référence à la personne qui est locatrice et propriétaire, c'est-à-dire celle qui peut se prévaloir du droit à la reprise.

d'un prétexte (nos soulignements) pour atteindre une autre fin (art. 1963 al. 2, C.c.Q.) :

Art. 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.

Le locateur ou la locatrice qui souhaite reprendre son logement a donc le fardeau de preuve initial³⁸. « Le législateur a donc délimité ce recours de façon claire et restrictive afin d'éviter les abus³⁹ ». Non seulement la preuve doit démontrer les intentions réelles des locateurs par des faits précis, mais le caractère permanent et réalisable de leur projet⁴⁰. La jurisprudence est venue préciser en ce sens que le législateur a voulu préserver le droit au maintien dans les lieux du locataire en imposant l'obligation de démontrer l'absence de prétexte de la part de locateurs qui veulent effectuer une reprise⁴¹.

1.1.2 Le droit d'évincer un locataire pour l'agrandir, le subdiviser ou changer l'affectation

L'article 1959 C.c.Q. donne au locateur le droit d'évincer les locataires pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

Art. 1959. Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

En cas de refus par le locataire, le locateur doit démontrer que la nature des modifications au logement correspond véritablement aux cas autorisés, qu'il a réellement l'intention de diviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et enfin que le projet qu'il envisage est permis par la loi (art. 1966, al. 2 C.c.Q.)⁴².

Art. 1966. Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

S'il y a opposition, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.

³⁸ Article 2803, C.c.Q.

³⁹ *Lacroix c Farazli* 2014 QCRDL 18889

⁴⁰ *Lacroix c Farazli* 2014 QCRDL 18889

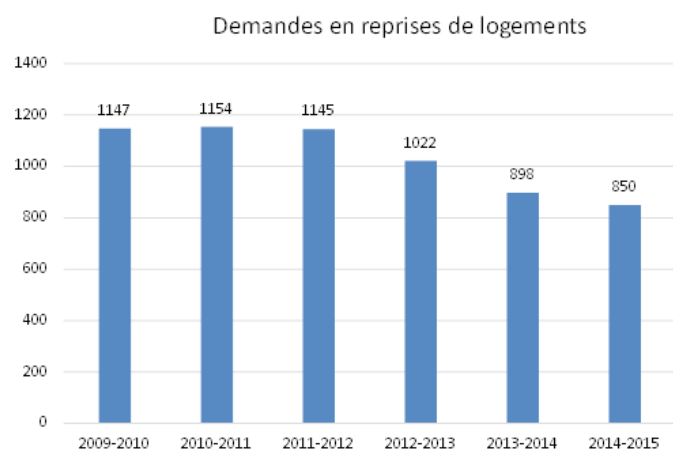
⁴¹ *Kausar c Gauvreau* 2014 QCRDL 30924

⁴² CcQ, art 1966.

1.2 Des expulsions « sans faute » par millier et sans contrôle judiciaire

Selon les données de la *Corporation des propriétaires immobiliers du Québec* CORPIQ, force est de constater que l'immense majorité des expulsions sans faute, se réalise en dehors de tout contrôle judiciaire et semble-t-il, *via* des demandes de *reprises de possession*. Comme mentionné en introduction, la CORPIQ estime qu'il y a 14 000 demandes de *reprises* annuellement au Québec⁴³. C'est donc au moins un 1% des locataires qui chaque année, est potentiellement expulsé.es de son logement. Aussi, au regard des études sur les liens entre les expulsions en général et le phénomène de *gentrification*, il est fort probable que ce pourcentage soit beaucoup plus élevé dans certains quartiers prisés⁴⁴. Faute de données officielles on ne peut ici que soulever cette hypothèse⁴⁵.

En revanche, il ressort des données fournies par la Régie du logement qu'une infime partie de ces expulsions sont soumises à un contrôle judiciaire. Pour l'année 2014-2015, il y a eu 850 demandes de contestation en matière de reprise et 105 en matière d'éviction.

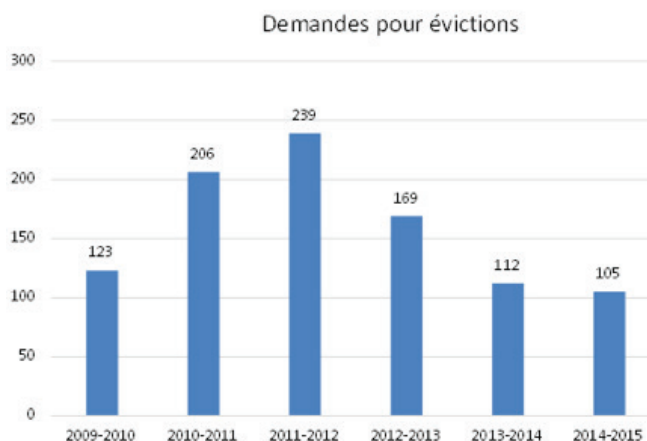


Source : Régie du logement, 2016.

⁴³ CORPIQ, Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492

⁴⁴ Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain (BAIL), Portrait des reprises de logement à Québec - 2002-2003 à 2013-2014, 15 décembre 2014, document déposé à l'Assemblée nationale, commission d'aménagement du territoire, CAT -077, p.7.

⁴⁵ Voir cependant le travail réalisé dans Rosemont sur le sujet : Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, mars 2014



Source : Régie du logement, 2016.

Outre le fait que le nombre de contestations diminue de manière importante depuis 2011, ces données nous invitent tout d'abord à réfléchir sur les conditions de réalisation des « ententes » réalisées hors cour, qui constituent donc, l'immense majorité des « expulsions sans faute ». Malheureusement, il n'existe à notre connaissance aucune donnée officielle sur ces milliers d'expulsions sans faute réalisées chaque année, en dehors de tout contrôle judiciaire.

Notre recherche nous a cependant permis de relever que nombre de ces « ententes » apparaissent bien souvent comme des **ententes léonines** ; c'est à dire une entente qui attribuent aux propriétaires des droits disproportionnés par rapport à leurs obligations envers les locataires. En effet, dans les rares cas où les locataires contestent finalement cette « entente » devant la Régie, en vertu de l'article 1968, il ressort de notre étude que dans plus de la moitié des cas (13/25) les « ententes » conclues entre les parties - hors cour - sont finalement dénoncées par le Tribunal. Dans le même sens on peut mentionner les résultats d'une étude réalisée par le *Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain* de Québec (BAIL) selon laquelle dans 25% de ces « ententes » hors cour, les locataires n'ont reçu aucune indemnité. Les auteurs précisent qu'« en moyenne le propriétaire a accordé une compensation de 893\$ aux locataires qui ont acquiescés à leur demande »⁴⁶, un montant nettement inférieur (plus de deux fois moins) à celui qui est généralement obtenu à la Régie du logement, d'après nos résultats.

La « liberté contractuelle » ou le « processus normal de négociation »⁴⁷ pour reprendre l'expression de la CORPIQ à ce sujet, est donc loin de toujours se dérouler selon les termes de la loi. Par conséquent, si l'« [o]n ne peut pas présumer que cette négociation ne se fait pas de bonne foi » comme l'affirme cet

⁴⁶ Bureau d'animation et information logement du Québec métropolitain (BAIL), Portrait des reprises de logement à Québec - 2002-2003 à 2013-2014, 15 décembre 2014, document déposé à l'Assemblée nationale, commission d'aménagement du territoire, CAT -077, p.7.

⁴⁷ CORPIQ, Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés - Recommandations de la CORPIQ présentées à la Commission de l'aménagement du territoire, 17 septembre 2015, CAT - 002M C.P. - P.L. 492

organisme de défense des droits des propriétaires, il semble difficile de présumer qu'elle se déroule toujours de bonne foi. Compte tenu de ces enjeux, il nous semblerait utile d'approfondir cette recherche afin de vérifier les conditions de réalisation de ces expulsions sans faute, réalisées hors cours.

1.3 Les pourcentages de demandes déposées et accordées

D'après nos échantillons, les demandes de reprises et d'évictions déposées à la Régie du logement sont, dans l'immense majorité des cas, accordées par celle-ci. 80% des demandes de *reprises* contestées sont finalement accordées aux propriétaires et 70% en matière d'éviction.

Tableau 6 – Reprises pour Montréal entre avril 2014 et mars 2015 (n=311)

Type de recours	Nombre de dossiers	Pourcentage (%)
Demandes de reprises autorisées : 198	250	80,3
Ententes entérinées : 52		
Demandes de reprises rejetées (1963 CcQ)	61	19,7
Total des dossiers	311	100

Tableau 7 – Éviction pour le Québec entre avril 2014 et mars 2015 (n=34)

Résultat de l'instance à la Régie du logement	Nombre de dossiers	Pourcentage (%)
Demandes d'évictions ordonnées	24	70,59
Demandes d'évictions refusées	10	29,41
Total des dossiers	34	100

2. Une procédure de contestation des avis de reprise et d'éviction distincte

Que ce soit en matière de reprise ou d'éviction, les locataires doivent être avisés de l'intention du locateur dans les mêmes délais, un mois ou six mois selon la durée du bail :

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.

En revanche, la contestation de cet avis repose sur une

procédure distincte qui est moins favorable aux locataires en matière d'éviction.

En matière de reprise, c'est l'article 1962 qui fixe les dispositions légales :

1962. Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

En matière d'éviction, l'article 1966 dispose :

1966. Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis d'éviction, s'adresser au tribunal pour s'opposer à la subdivision, à l'agrandissement ou au changement d'affectation du logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti à quitter les lieux.

S'il y a opposition, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet.

Ainsi, en l'état actuel du droit, le locataire qui ne répond pas à un avis de reprise est réputé avoir refusé de quitter le logement (art. 1962 CcQ). Il appartient alors aux propriétaires d'entamer les démarches auprès de la régie pour obtenir une autorisation judiciaire. En matière d'éviction c'est l'inverse; le silence du locataire équivaut à son consentement (art.1966 CcQ). Cette dernière procédure fait donc reposer le fardeau financier et administratif de la contestation sur les locataires.

Nous n'avons trouvé aucune justification à cette procédure différenciée, dont les conséquences respectives sont pourtant similaires pour le locataire. Et précisément, il nous semble que rien ne justifie que la procédure de contestation des évictions soit à la charge des locataires alors même qu'il est admis qu'ils sont dans une situation structurellement plus précaire que les propriétaires. On peut également faire l'hypothèse qu'une telle procédure participe à expliquer le peu d'affaires d'évictions soumises au tribunal (105 cas en 2014-2015). Les locataires peuvent en effet renoncer à faire un tel recours en raison, par exemple, des coûts ou du temps qu'impliquent de telles démarches. On peut également penser que cette procédure particulière en matière d'éviction participe à expliquer les situations où les locataires se voient expulsés alors même qu'ils ont contesté l'avis d'éviction auprès de leur propriétaire, en oubliant cependant de déposer une demande à la Régie.

3. Une preuve sur le fond difficile à constituer

D'après nos données, l'immense majorité des reprises (80%) ou des évictions (70%) contestées sont accordées par le tribunal. Les chances de succès des locataires apparaissent ainsi bien minces. Les recours permettent cependant dans certains cas d'obtenir une indemnité, qui n'est pas toujours proposée par les propriétaires.

Dans les cas où les locataires obtiennent gain de cause à la Régie, les refus de reprises de logement s'expliquent le plus souvent par un vice de procédure ou un aveu du propriétaire. Ceux-ci représentent 62 % des motifs de refus dans notre échantillon (38/61). Les vices de procédures sont pour la plupart liés à la rédaction et à la signification de l'avis de reprise (le bénéficiaire de la reprise n'est pas identifié, les délais ne sont pas respectés, la demande n'a pas été signifiée au locataire etc.) ou encore à l'absence des locataires à l'audience. Ce n'est que dans 38% des cas (23/61) que la demande est rejetée en raison d'une absence de preuve sur l'intention réelle du propriétaire.

Dans le même sens, sur les 10 affaires (10/34) où l'éviction n'est pas accordée, dans la moitié des cas (5/10) le motif du refus est lié à un problème procédure (dans quatre affaires (4/10) le propriétaire n'a pas entrepris le bon recours et dans une autre (1/10) il s'est désisté de sa demande). Dans cinq cas seulement, les magistrats se sont prononcés sur le fond; la bonne foi du propriétaire.

Il est plus rare que les magistrats s'opposent à une reprise ou à une éviction en se prononçant sur le fonds de la demande, à savoir l'intention réelle des propriétaires de reprendre le logement ou de l'agrandir, par exemple. Quoiqu'il en soit, il ressort clairement de nos données que dans ces rares cas, il est extrêmement difficile pour les locataires de documenter et de contester l'intention, tant en ce qui concerne les évictions (1), les reprises (2) que lorsqu'il s'agit de prouver la mauvaise foi du propriétaire après avoir été expulsé du logement (3).

3.1 En matière d'éviction: contester la « faisabilité » et la légalité du projet de transformation du logement

En matière d'éviction tout d'abord, l'article 1966 alinéa 2 dispose que « [s]'il y a opposition, il revient au locateur de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation et que la loi le permet ». La jurisprudence est venue préciser qu'il ne doit pas y avoir de « doute dans la réalisation et la faisabilité du projet », que celui-ci doit être « suffisamment certain et circonscrit », et qu'il doit revêtir « un caractère de permanence, excluant le court terme ». En d'autres termes, il ne peut reposer « uniquement sur une base transitoire ou hypothétique⁴⁸ ».

Pour s'opposer à leur éviction, les locataires peuvent donc tout d'abord remettre en cause la faisabilité du projet ou son caractère incertain et non permanent. Or, nous avons pu constater que les propriétaires qui déposent un permis de construire obtenaient quasi-systématiquement (dans 90% des cas), l'expulsion des locataires ; et qu'à l'inverse, les propriétaires qui ne déposent pas de permis de construire voyaient leurs demandes rejetées, dans 90% des dossiers analysés. La jurisprudence semble ainsi établir, *de facto*⁴⁹, un lien direct entre la

faisabilité du projet (et/ou son caractère permanent) et la production d'un permis de construire. En d'autres termes, une fois le permis de construire déposé à la Régie, les locataires ne disposent que de très peu de moyens pour contester la validité du projet des propriétaires. Avec égard, ce lien établi par la jurisprudence nous semble contestable, si l'on considère que les municipalités sont tenues de remettre le permis de construire si le propriétaire remplit un certain nombre de critères, et elles ne se prononcent pas sur l'opportunité des travaux à réaliser⁵⁰.

Par ailleurs, toujours pour s'opposer à leur éviction, les locataires peuvent **contester la légalité ou la légitimité des motifs invoqués** par les propriétaires. Les locataires dénoncent ainsi fréquemment l'intention réelle de leur propriétaire en alléguant sa mauvaise foi. Ils évoquent alors le fait que la demande d'éviction est un prétexte pour favoriser leur expulsion ; que ce soit en raison de relations conflictuelles préexistantes, de la perte de jouissance ou de l'état du logement ou encore pour augmenter le loyer, par exemples. À une exception près (1/5)⁵¹, les régisseurs ont systématiquement rejeté ce type d'argument, déclarant que le tribunal n'a pas à juger des motivations et de l'opportunité du choix du locateur, une fois l'intention réelle du propriétaire établie. À titre d'exemple, dans *Birch c ALP High Technology*, le tribunal constate dans un premier temps que « [l]es locataires ont démontré l'existence de plusieurs différends entre eux et le locateur ainsi que les relations plutôt tendues qui en découlent. Le Tribunal croit vraisemblable que cette situation ait fait partie de la décision du locateur de subdiviser le logement pour obtenir le départ des locataires ». Toutefois, la magistrate poursuit en indiquant : « [s]'il a réellement l'intention d'exécuter ce projet, même si l'objectif est d'obtenir le départ de locataires qu'il considère gênant, le tribunal ne peut rejeter sa demande pour ce motif⁵² ».

Dans le même sens, **les motivations d'ordre économique** du propriétaire, comme son intention de subdiviser des logements ou de les agrandir pour augmenter ses revenus, ne sont pas des arguments recevables d'opposition à l'éviction devant le tribunal. Comme le souligne régulièrement la jurisprudence, en matière d'éviction le tribunal n'a pas le pouvoir de « contrôler l'opportunité des choix effectués par le locateur et ce, pourvu qu'il s'agisse d'un motif légitime, tel que celui de la

futabilité de l'intention réelle de celui-ci; Voir notamment Klein et Moreault c Embassy Row Corp., RL Montréal, 31-070327-080G et 31-070327-081G, 11 octobre 2007.

⁵⁰ Voir article 38 du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments*. On y dit que l'administration DOIT délivrer un permis à partir du moment où les conditions suivantes sont remplies.

⁵¹ *Robillard c. Voyer Bustros Vézina inc.* 2015 QCRDL 7897. Bien que le motif principal d'accueil de l'opposition est l'illégalité du changement d'affectation (on voulait transformer un logement d'habitation en « résidence touristique »), un motif subsidiaire à la décision est à souligner. En effet, la Régie dénote une absence de bonne foi du locateur qui ne doit pas instrumentaliser son droit à l'éviction comme prétexte pour d'autres fins « Ce qui implique pour le Tribunal que le but du locateur ne doit pas être simplement d'obtenir l'éviction du locataire pour une cause autre, autrement qu'en serait-il du principe au maintien dans les lieux. », *para* 36.

⁵² *Birch c. ALP High Technology Inc.* (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640, au *para* 27.

⁴⁸ Blais c Wong, 2012 QCRDL 31344, au *para* 115.

⁴⁹ Il semble important de rappeler qu'un courant jurisprudentiel rappelle régulièrement que l'obtention d'un permis par le locateur ne devrait pas être une preuve irréfutable

rentabilisation d'un investissement immobilier. »⁵³

Le tribunal refuse ainsi la plupart du temps de se prononcer sur les motivations sous-jacente des propriétaires.

Cette jurisprudence nous semble cependant quelque peu problématique. Certes, en matière d'éviction, la loi n'oblige pas expressément les magistrats à vérifier s'il s'agit, ou non d'un prétexte pour expulser des locataires jugés indésirables. Toutefois, et respectueusement, le refus du tribunal de se prononcer sur l'opportunité des choix du locateur peut, dans certains cas à tout le moins, rentrer en contradiction avec l'intention du législateur qui, depuis au moins 1951 réitère la nécessité d'encadrer strictement les évictions, pour protéger le droit au maintien dans les lieux et le parc locatif. En écartant des débats judiciaires cet enjeu, on peut faire l'hypothèse que les magistrats se privent parfois de précieuses informations sur les motifs sous-jacents à la demande. Toujours respectueusement, cette interprétation nous semble également contraire avec le principe d'une bonne administration de la justice alors même que le locataire qui estime – après avoir été évincé – que l'éviction était un subterfuge utilisé par le propriétaire pour l'expulser, pourra déposer un recours en vertu de l'article 1968 et dénoncer la mauvaise foi du propriétaire. La Régie devra alors de toute façon se prononcer sur la « bonne foi » du propriétaire, sur son « intention réelle » et donc sur « l'opportunité des choix effectués par le locateur ».

3.2 En matière de reprise : contester l'« absence de bonne foi » du propriétaire (article 1963 CcQ) et démontrer l'existence « d'un logement équivalent » en matière de reprise (article 1964 CcQ)

En **matière de reprise**, les locataires rencontrent également d'importantes difficultés pour documenter factuellement les intentions réelles des propriétaires, malgré un régime plus protecteur. En effet, l'article 1963 alinéa 2 CcQ dispose que « 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 ». Il y a donc une inversion du principe selon lequel la « bonne foi » se présume et il appartient au propriétaire de faire la preuve de celle-ci. Ce régime dérogatoire au droit commun vise précisément à inverser le fardeau de la preuve compte tenu des difficultés que peuvent rencontrer les locataires à documenter les intentions réelles des propriétaires. Ce régime a l'avantage d'obliger le

propriétaire à exposer clairement ses intentions au magistrat et permet d'apprécier la crédibilité du projet de reprise. Par ailleurs, les locataires peuvent également s'opposer à la reprise en établissant la preuve que le propriétaire dispose « d'un autre logement qui est vacant ou offert en location à la date prévue pour la reprise » (article 1964 CcQ).

Ces deux dispositions protectrices ne semblent cependant pas toujours très utiles pour les locataires. En premier lieu, s'il est relativement aisé pour un propriétaire de prouver son intention réelle de reprendre un logement (que ce soit par témoignage, par la preuve d'achat du logement, par une preuve sur le patrimoine immobilier, des plans ou toute pièce justificative), il reste très **difficile de prouver, a priori, le subterfuge**, si celui-ci existe. Cela suppose de bien connaître son propriétaire et/ou sa famille, ses besoins réels ou encore, son patrimoine immobilier, ce qui n'est clairement pas à la portée de tous les locataires. Par ailleurs, si les différends entre les parties peuvent être pris en considération par le tribunal lors de l'appréciation de la preuve⁵⁴, il est également bien établi qu'un conflit ou de mauvaises relations entre un locateur et son locataire ne constitue pas un motif valable en soi pour refuser une reprise⁵⁵. La seule existence d'un différend entre le locateur et le locataire ne permet pas nécessairement de conclure à un faux prétexte pour exercer une reprise⁵⁶. Il revient alors aux locataires d'appuyer leur preuve sur d'autres éléments pour prouver le subterfuge, comme l'absence de crédibilité du propriétaire, ce qui s'avère de nouveau être extrêmement difficile à établir.

De surcroît, le régime spécifique d'inversion de la charge de la preuve de la « bonne foi » est parfois explicitement contesté par les régisseurs, comme l'atteste un appel, toujours pendant, à la Cour du Québec⁵⁷. Dans cette affaire, selon la régisseuse, « il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 2805 du *Code civil du Québec*, « La bonne foi se présume toujours à moins que la loi n'exige expressément de la prouver ». Il appartient donc au locataire de renverser cette présomption en faisant la preuve de la mauvaise foi du locateur ». La locataire a déposé une requête en permission d'appeler au motif, notamment, que « cette référence à la présomption de bonne foi vicie tout le processus intellectuel de la Régisseuse », alors que l'article 1963 CcQ prévoit effectivement une inversion du fardeau de preuve. Le juge Scott Hugues a autorisé l'appel en soumettant à la Cour, notamment, la question suivante : « 1) La Régie du logement a-t-elle imposé à la locataire le fardeau de prouver la mauvaise foi des locateurs? ». Le jugement n'a cependant toujours pas été rendu.

En second lieu, l'interdiction faite aux propriétaires de reprendre un logement s'ils disposent « **d'un autre logement qui**

⁵³ Morrison c Makoue, 2010 QCRDL 8531, au para 37. Cai c. Harfoush (R.L. 31 130116 088 G, 22 mai 2013) :

[12] Les règles relatives à l'éviction pour un changement d'affectation sont différentes de celles qui prévalent en matière de reprise du logement. La rédaction de l'article 1966 du Code civil du Québec est, en effet, différente de celle de l'article 1963 du Code civil du Québec.

[13] En effet, le fardeau de preuve en matière de changement d'affectation est quelque peu différent puisque, outre la démonstration de la légalité du projet et de sa faisabilité, la locatrice n'a qu'à établir qu'elle entend réellement procéder aux changements envisagés. Elle n'a pas, comme en matière de reprise du logement, à démontrer que ce projet ne constitue pas un prétexte pour atteindre d'autres fins.

⁵⁴ Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

⁵⁵ Wurm c Pépim 2002 J.L. 209 R.L. cité dans Gagnon et Jodoin, 2012 à la p 151. Voir aussi la décision de la Cour du Québec McAdam c Colalillo 2016 QCCQ 2306 au para 21.

⁵⁶ Kausar c Gauvreau 2014 QCRDL 30924

⁵⁷ Appel autorisé. Laflamme c Dilain 2014 QCCQ 4043

est vacant ou offert en location à la date prévue pour la reprise » apparaît largement inutile en pratique. Dans notre échantillon, cet argument est parfois plaidé, mais il n'a jamais été retenu par le tribunal. Faire valoir cet argument suppose tout d'abord de connaître le patrimoine immobilier du propriétaire; le cas échéant, il convient de s'assurer que celui-ci sera libre au moment de la reprise demandée, ce qui suppose un travail d'investigation, alors même que les locataires n'y ont pas accès. Enfin, si un tel logement s'avère être vacant, il convient encore de faire la preuve qu'il est « du même genre que celui occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent (art. 1964 CcQ) ». Or, peu de logements sont intrinsèquement équivalents, de mêmes dimensions, situés dans le même quartier et au même prix⁵⁸. Compte tenu de ces éléments, les locataires n'ont en pratique l'occasion de faire valoir cette disposition que dans les cas où un propriétaire possède plusieurs logements dans le même bâtiment que celui des locataires et quand un de ces logements est vacant, ce qui semble exceptionnel.

Plus globalement, la jurisprudence semble accorder une très grande latitude aux propriétaires dans le choix du logement « vacant ». À titre d'exemple, le fait que le bénéficiaire de la reprise souhaite vivre dans un autre immeuble que celui de ses parents et que ces derniers ne souhaitent pas louer le logement *pourtant disponible* à l'étage de leur duplex pour des raisons « qui leur appartiennent » est considéré comme une raison suffisante pour autoriser une reprise⁵⁹. Aussi, même lorsque le locataire arrive à faire la preuve que le locateur a trois logements qui se sont libérés quelques mois avant l'audience à la Régie, si ces logements ne sont pas considérés « de même nature quant à [leurs] dimensions, [leur] situation géographique ou [leur] prix⁶⁰ », la reprise pourra être autorisée.

Dans le même sens, la jurisprudence constante est à l'effet que « rien dans la loi n'empêche un locateur de choisir le logement qu'il lui rapporte le moins de revenus afin d'alléger son fardeau financier pour faire face à ses obligations⁶¹ ». Or, une telle interprétation peut s'avérer très problématique et semble permettre certains abus. Pour être concret et illustrer ces enjeux, on prendra pour exemple une affaire pendante devant la Cour du Québec. Dans celle-ci, les locateurs achètent un duplex en 2011, comprenant deux appartements. Le deuxième étage est loué par une personne âgée, qui habite depuis 43 ans le logement, et le premier par le fils de la locataire et son épouse, qui habitent le logement depuis 29 ans. Les nouveaux propriétaires reprennent alors le logement du fils, situé au premier étage⁶². Quelques mois plus tard, ils demandent l'autorisation à la Régie

de reprendre le logement du second étage. Le logement a l'avantage pour les propriétaires de posséder une chambre de plus alors qu'ils souhaitent fonder une famille. Cette demande est rejetée dans un premier temps au motif, notamment, que le tribunal s'interroge « sur la conduite des locateurs qui achètent un immeuble, reprennent un logement, puis l'année suivante se ravisent et décident de reprendre un second logement. Et de remettre le premier logement sur le très lucratif marché locatif du Plateau Mont-Royal⁶³ ». Un an plus tard, les propriétaires déposent une nouvelle demande pour le logement du second étage. En plus des arguments déjà invoqués, ils avancent des arguments économiques. Ils expliquent vouloir relouer le logement qu'ils habitent au premier étage au « prix du marché » et reprendre le logement du dessus pour ne pas perdre d'argent⁶⁴. La régisseuse accorde alors la reprise (ainsi qu'une indemnité de 3 000 \$ pour la locataire) au motif, notamment, que « rien dans la loi n'empêche un locateur de choisir le logement qu'il lui rapporte le moins de revenus afin d'alléger son fardeau financier pour faire face à ses obligations⁶⁵. »

Cette application du droit en vigueur est actuellement débattue à la Cour du Québec. Plus précisément, celle-ci a été saisie, notamment, des deux questions suivantes : « 2) La Régie du logement a-t-elle erré en l'espèce en concluant que la reprise d'un logement pour s'y loger peut se justifier par des motifs purement économiques et de rentabilité d'un immeuble? 3) La Régie du logement a-t-elle errée en concluant qu'un locateur peut reprendre plusieurs logements d'un même immeuble consécutivement pour s'y loger à l'intérieur d'un aussi court délai? »⁶⁶.

3.3 Faire la preuve d'une reprise ou d'une éviction réalisée de mauvaise foi (article 1968)

Ces difficultés à établir la preuve de la mauvaise foi des propriétaires ressortent également très clairement une fois que les locataires ont été expulsés de leurs logements et qu'ils allèguent la mauvaise foi de la reprise (recours de l'article 1968 CcQ). Dans bien des cas, les locataires doivent alors se transformer en véritables « détectives privés ». Ils doivent se poster devant leur ancien logement, prendre des photos, interroger les voisins, faire des recherches sur internet ou auprès des services postaux, etc.

⁶³ *Caceres c. Laflamme* 2013 QCRDL 20637

⁶⁴ « [13] Elle ajoute que dans son champ d'études, les perspectives de trouver un emploi à brève échéance sont très minces. Au surplus, puisque ses revenus proviennent d'une bourse et ne constituent pas une rémunération ou un salaire, elle ne bénéficiera pas de prestations d'assurance-emploi à compter du mois d'avril prochain. Ainsi, soutient-elle, ils doivent envisager une réduction de leurs dépenses pour contrer la baisse des revenus à venir. C'est pourquoi, la reprise du logement concerné leur permettrait de relouer le logement actuel situé au rez-de-chaussée à un prix plus près du marché et ainsi augmenter les revenus de l'immeuble. Autrement, ils devront envisager de vendre l'immeuble faute de pouvoir en assumer les coûts ». *Caceres c. Laflamme* 2014 QCRDL 5802

⁶⁵ *Fequiere c. Lefebvre*, 31-080110-001 G, 20 février 2008, juge administratif Louise fortin.

⁶⁶ *Laflamme c. Dilain* 2014 QCCQ 4043

⁵⁸ *Noiseux c. Mingolla* 2015 QCRDL 8015

⁵⁹ *Lin c. Bourada* 2015 QCRDL 9102

⁶⁰ *Noiseux c. Mingolla* 2015 QCRDL 8015

⁶¹ *Fequiere c. Lefebvre*, 31-080110-001 G, 20 février 2008, juge administratif Louise fortin.

⁶² On précisera qu'à l'audience, la belle-fille plaide « qu'ils ont démenagé à la demande des locateurs lors de l'acquisition de l'immeuble. Elle soutient que ceux-ci devaient permettre à sa belle-mère de continuer à habiter le logement au premier étage ». *Caceres c. Laflamme* 2014 QCRDL 5802.

Outre le caractère chronophage et anxiogène de cette recherche de preuve, on peut également relever que ce travail d'investigation peut parfois s'avérer totalement inutile. Car de fait, même si le locataire constate après son expulsion que le logement est toujours vide ou encore, que la personne nommément indiquée dans l'avis de reprise n'est finalement pas celle qui habite le logement, de nombreux événements peuvent venir, légitimement, expliquer cette situation. Les magistrats peuvent en effet prendre en compte de nombreux éléments, hors du contrôle du propriétaire et « qui n'altère[nt] en rien sa bonne foi⁶⁷ » : le fait que le logement était délabré après le départ du locataire évincé, le décès du bénéficiaire de la reprise et la maladie ou l'incapacité financière, entre autres⁶⁸. Autre exemple d'événement qui empêche le tribunal de conclure à la mauvaise foi : le fils du locateur, bénéficiaire de la reprise, se sépare⁶⁹. Encore, un projet de reprise n'est finalement plus réalisable en raison de problèmes de santé du locateur⁷⁰. Toujours à titre d'exemple, une locataire remarque que le logement est toujours vide plusieurs mois après la reprise; le lendemain de l'envoi d'une mise en demeure à son ancien locateur, une femme emménage soudainement dans l'appartement⁷¹. La défense des locataires, affirmant plutôt avoir procédé à des travaux de rénovation, l'emporte.

On peut enfin mentionner les difficultés que rencontrent les locataires pour établir la mauvaise foi des propriétaires après avoir conclu une « entente de résiliation », tout particulièrement dans les cas où ces ententes n'évoquent pas précisément les intentions des propriétaires. En effet, les régisseurs doivent alors distinguer les « ententes de reprise » des « ententes de résiliation ». Comme le rappellent régulièrement les magistrats, le droit au maintien dans les lieux (article 1936 CcQ) est une disposition d'ordre public de protection, si bien « qu'une fois acquis, le locataire est libre de renoncer à son droit. Ainsi, à la demande de l'une ou de l'autre des parties, une entente peut intervenir mettant fin au bail ». Dans ce dernier cas, il s'agit simplement d'une « entente de résiliation » et les locataires n'ont pas droit à une indemnité. En d'autres termes, si les parties s'entendent pour mettre fin au bail, sans nécessairement préciser dans l'entente qu'il s'agit d'une reprise ou d'une éviction, certains magistrats refuseront de se prononcer sur l'entente, estimant qu'il s'agit d'une négociation conclue d'un commun accord (par exemple, lorsqu'une locataire veut quitter son logement avant le terme de son bail et que le locateur accepte)⁷².

L'un des problèmes que soulève ce genre de situation est que la distinction entre les deux types d'« ententes » (pour « résiliation » ou pour « reprise ») n'est pas toujours facile à établir et la négociation de ces ententes peut conduire à un

certain nombre d'abus qui peuvent miner le droit au maintien dans les lieux des locataires et porter atteinte à la protection du parc locatif. Simplement à titre d'exemple, on mentionnera le cas d'une locataire qui signe une entente avec ses propriétaires pour quitter son logement le 1^{er} septembre⁷³. Selon l'entente, les locataires récupèrent le logement « pour les usages personnels des propriétaires ». Il n'est donc pas précisé qu'il s'agit d'une potentielle reprise ou d'une éviction. Cependant, « [p]eu après son départ, la locataire a remarqué une affiche « TATTOO » dans la fenêtre de son ancien logement, situé au sous-sol de la maison des locataires. Elle en a donc conclu que les locataires avaient repris son logement pour y établir un commerce ». Il s'agirait donc d'une éviction (ou d'une reprise selon la période considérée). Mais pour le magistrat, « [l]e document signé n'est pas un avis de reprise, mais une entente de résiliation de bail. De ce fait, à moins qu'une intention frauduleuse ait été démontrée, ce qui n'est pas le cas, le tribunal ne peut pas considérer qu'il s'agit d'une reprise au sens des articles 1957 et s. C.c.Q ». Et en l'espèce, « il n'y a pas de preuve convaincante que la locataire ait subi quelque influence que ce soit avant de consentir à la résiliation du bail. Dans ces circonstances, le tribunal ne peut pas conclure qu'il s'agit d'une reprise de mauvaise foi. La demande de la locataire n'est pas fondée ».

Ainsi, dans certains cas, peu importe que le logement ne soit finalement pas reloué ou que le loyer soit augmenté de manière importante, l'« entente de résiliation » lie les parties. Respectueusement, il nous semble que cette interprétation va à l'encontre de l'esprit du texte de loi. L'encadrement du droit de reprise et d'éviction a précisément pour but de protéger le parc locatif et le droit au maintien dans les lieux. Ainsi, une « entente de résiliation » qui permet à un propriétaire de reprendre, transformer son logement en commerce ou de le vendre, devrait être considérée *de facto et de jure* comme une reprise ou une éviction, peu importe les termes de l'entente, et donner droit minimalement à une indemnité pour les locataires.

Pour conclure, et compte tenu des difficultés que rencontrent les locataires pour faire leur preuve, pour éviter les abus et lutter contre l'érosion du parc locatif, il nous semble que la constitution de cette preuve pourrait être mise à la charge d'un véritable **service public d'inspection**, comme en matière de fraude fiscale, d'aide sociale ou d'assurance emploi, par exemple.

4. Les indemnités versées en matière de reprise et d'éviction

Là encore, le droit applicable et la jurisprudence pertinente sont détaillés dans le rapport. Nous nous contenterons ici de comparer les dispositions applicables en matière de reprise et d'éviction. Ce régime indemnitaire distinct mérite en effet d'être questionné alors même que ces dispositions poursuivent le même objectif : indemniser les locataires des conséquences

⁶⁷ (1989) R.J.Q. 755 (C.Q.). Voir aussi Kotopoulos c. Borkowsky, [1992] J.L. 244 (C.Q.). J.E. 93-299, cité dans Bravo c. Pangallo, 2015 QCRDL 944

⁶⁸ Pierre Gabriel Jobin, *Le Louage*, Yvon Blais, 1996.

⁶⁹ Bravo c. Pangallo 2015 QCRDL 944

⁷⁰ Grondin c. Trudeau 2014 QCRDL 17688

⁷¹ Giard c. Baitsa 2014 QCRDL 29429

⁷² Voir par ex Labrecque c. Lassonde 2014 QCRDL 36525

⁷³ Bigras c. Demers 2014 QCRDL 20949

d'une expulsion sans faute (1). Et de fait, si les indemnités accordées semblent un peu plus importantes en matière d'éviction, elles ne sont cependant pas très éloignées de celles accordées en matière de reprise (2). Ces données sont quelques peu surprenantes alors même que le législateur prévoit un régime d'indemnité nettement moins favorable en matière de reprise (3) que d'éviction (4).

4.1 Un régime indemnitaire hétérogène et complexe

L'étude de ces deux dispositions permet de questionner les causes et les effets d'un régime indemnitaire et procédural distinct pour chacune de celles-ci.

En matière d'éviction, le législateur prévoit que :

Art.1965 CcQ : Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives.

En matière de reprise, mais également pour les évictions, il est prévu :

Art. 1967 (CcQ) : 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.

Ainsi, en matière d'éviction (qui ne représente qu'une infime partie des expulsions sans faute soumises au contrôle de la Régie), le *Code civil du Québec* prévoit des indemnités de trois mois de loyers et éventuellement, des « dommages-intérêts » et des « conditions justes et raisonnables ». Il n'y a rien de tel en matière de reprise. Dans ce cas, le locataire n'a droit, éventuellement et à la discrétion du juge, qu'à la prise en compte de « conditions que [le magistrat] estime justes et raisonnables » et à « une indemnité équivalente aux frais de déménagement ».

Nous n'avons trouvé aucune justification officielle à cette différence de traitement en matière d'expulsion sans faute. Avec égard, il nous semble que rien ne justifie que le régime indemnitaire en matière de reprise ne prévoit pas d'indemnités légalement fixées par la loi et des dommages-intérêts. **L'uniformisation du régime indemnitaire** aurait notamment pour mérite de clarifier le droit applicable pour les parties et de limiter les cas où des locataires se voient privés, *via* des « ententes » contractuelles, de toute indemnité au moment de la reprise, comme nous avons pu le constater.

4.2 Le montant moyen des indemnités accordées

Il est particulièrement difficile d'établir une moyenne précise des indemnités accordées compte tenu du fait que dans nombre de cas, en matière d'éviction en particulier, les magistrats « réservent » les droits des locataires. Ainsi dans la majorité des cas en matière d'éviction, il ne nous a pas été possible d'établir le montant alloué, ce qui explique les limites de notre échantillon (n=6). Par ailleurs, quelque soit le type de contentieux, les magistrates ne procèdent pas tous et toutes de la même manière : certains détaillent les montants attribués et/ou listent les préjudices indemnissables, tandis que d'autres établissent simplement un montant global.

Il ressort toutefois de nos données que l'indemnité globale octroyée (comprenant l'ensemble des préjudices indemnisés) en matière de reprise et d'éviction n'est pas très différentes. Elle se situe le plus souvent entre 2 000 \$ et 3 000 \$ en moyenne dans les deux cas.

Tableau 8 – montant moyen octroyé

	Montant moyen	Nombre de décisions
Reprises	1939.54\$	n=59
Évictions	2740\$	n=6

4.3 Les indemnités en matière de reprise

En cas de reprise, les locataires peuvent obtenir deux types d'indemnités : les conditions « justes et raisonnables » selon le magistrat et « une indemnité équivalente aux frais de déménagement » (art.1967 CcQ).

4.3.1 Le montant des indemnités versées en matière de reprise

En ce qui concerne l'**indemnité versée** en matière de reprise, celle-ci est en moyenne de trois mois de loyers, soit environ 2 000\$. Cela représente 140\$ par année d'occupation. Le montant accordé le plus élevé est de 4 000\$; le moins élevé de 0\$.

Tableau 9 – indemnités octroyées

Montant octroyé	
Minimum	0\$
Maximum	4000\$
Moyenne	1939.54\$
médiane	2000\$
Équivalent en loyer	3 mois

n=59 (dans un cas le régisseur « réserve » les droits à une indemnité, total = 60).

4.3.2 Les dommages indemnisés

Sur les dommages indemnisés, on peut relever une grande disparité dans la manière de les identifier et de les évaluer. Certains jugements ne mentionnent qu'une somme globale. D'autres listent les dommages indemnisés sans toutefois les chiffrer nécessairement. D'autres, enfin, listent précisément chaque chef de dommage indemnisé.

Tableau 10 – type d'indemnité accordée au locataire par le tribunal selon le chef de dommage

	Type d'indemnité simplement mentionné (nombre de décisions)	Montant précis accordé (nombre de décisions)	Nombre total de décisions
Déménagement	19	25	44
Troubles et inconvénients	15	6	21
Frais de branchement et de transfert de poste	10	8	18
Frais d'emballage	-	3	3
Total	19	25	44
Somme globale non détaillée et sans montant			9
Total des décisions où une indemnité est accordée au locataire			53 (sur 60)

4.3.3 Les montants médians octroyés selon le type de dommages

Selon nos données, les montants médians accordés par la Régie sont d'un peu plus de 1 400\$ en ce qui a trait aux frais de déménagement⁷⁴ et de près de 190\$ pour les frais de rebranchement (électricité, internet, télévision etc.)⁷⁵. Dans les cas où les magistrats accordent des montants pour « troubles et inconvénient » le montant médian est de 750\$⁷⁶.

Tableau 11 – Montant médian octroyé selon le chef de dommage

Type de dommages	Montant médian	Nombre de décisions
Frais de déménagement	1 443 \$	n = 25
Troubles et inconvénients	750 \$	n = 6
Frais de rebranchement et poste	186 \$	n = 18

⁷⁴ Indemnité mentionnée dans 44/53 des décisions analysées. Dans 25 décisions un montant précis est mentionné.

⁷⁵ Indemnité mentionnée dans 18/53 des décisions analysées. Dans 8 décisions un montant précis est mentionné.

⁷⁶ Indemnité mentionnée dans 21/53 des décisions analysées. Dans 6 décisions un montant précis est mentionné.

4.3.4 L'évaluation du « juste et du raisonnable » en matière de reprise

En vertu de l'article 1967 CcQ, le tribunal peut imposer au propriétaire les *conditions qu'il estime justes et raisonnables* en cas de reprise ou d'éviction. L'appréciation de ce qui est *juste et raisonnable* est laissée à la discrétion du magistrat. Il peut ainsi accorder ou non une telle indemnité. Ainsi, selon Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, « un certain flottement jurisprudentiel subsiste » quant à l'indemnité :

Tantôt, on s'en tiendra aux frais de déménagement, rigoureusement comptabilisés. Tantôt, une somme sera octroyée pour les troubles et inconvénients subis par le locataire. Enfin, il n'est pas rare que les tribunaux accordent une indemnité globale, correspondant généralement à deux ou trois mois de loyer⁷⁷.

Selon la doctrine, ces indemnités ont pour but de « compenser le locataire pour les dépenses et les inconvénients ayant trait directement [à son] départ (...), à son aménagement et son déménagement dans un autre logement⁷⁸ ». Et parmi les critères qui peuvent être pris en considération, il y aurait notamment la durée d'occupation du logement, l'âge du locataire dans l'attribution de cette indemnité⁷⁹ et dans certains cas, la capacité de payer du locateur⁸⁰. On relèvera également que la Cour du Québec a déjà admis qu'il était possible d'accorder une indemnité en raison du déracinement entraîné par l'éviction du locataire⁸¹. Notons toutefois que, toujours selon la Cour du Québec, « l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire doit reposer sur des considérations concrètes et les conditions imposées doivent être justes pour les deux parties.⁸² »

Quoiqu'il en soit, et selon nos données, cette appréciation varie grandement non seulement entre les différentes affaires mais également en ce qui concerne l'obligation de prendre en compte les préjudices des locataires. Ainsi, certains jugements ne mentionnent rien sur le préjudice éventuellement subi, tandis que d'autres évoquent l'âge du locataire, ses problèmes de santé ou encore, la durée d'occupation de son logement.

⁷⁷ Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, *Louer un logement*, Yvon Blais, 2012, à la p 149

⁷⁸ Suzanne Guévremont, *Les règles particulières au bail d'un logement*, Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145. Voir *Boulay c. Tremblay*, [1994] J.L. 132 (C.Q.).

⁷⁹ Suzanne Guévremont, *Les règles particulières au bail d'un logement*, Collection de droit 2016-2017, Volume 5, Obligations et contrats 2016 EYB2016CDD145

⁸⁰ *Provencher c. Hardy*, 2002 J.L. 113 R.L. citée dans Gagnon et Jodoin 2012 à la p 159

⁸¹ *Lévesque c. 9230-4047 Québec inc.*, au para 93 :

[93] L'étude de la jurisprudence en semblable matière révèle que la Cour du Québec, depuis l'affaire *Carlin c. Dec et Ciesluk*, reconnaît qu'un locataire qui perd le droit au maintien dans les lieux en raison de la reprise du logement par le locateur, peut se voir compenser pour la perte d'enracinement.

[94] Dans ce jugement rendu séance tenante, le Tribunal accorde à ce chapitre l'équivalent de cinq mois de loyer à la locataire qui était âgée de 91 ans et avait demeuré au logement durant 63 ans.

⁸² *Nguyen et Truong c. Goupil*, Cour du Québec, Montréal, 500-80-001086-033, le 14 octobre 2003.

4.3.5 La durée d'occupation et le « juste et raisonnable »

Le nombre d'années d'occupation du logement concerné par le locataire n'est pas toujours précisé dans la décision. Dans 46 décisions sur un total de 83 (55 % des décisions), ce nombre est précisé. Par ailleurs, au regard de nos résultats, la durée d'occupation ne semble pas avoir d'impact sur l'issue du différend. En moyenne, les locataires visés par une demande de reprise habitent leur logement depuis plus de seize ans (16,07 années). Toujours selon la moyenne, les locataires qui obtiennent le refus de la reprise habitent leur logement depuis près de 18 ans (17,64); tandis que ceux qui doivent délaisser leur logement l'habitent depuis près de 15 ans (14,5).

Tableau 12 – nombre d'années d'occupation des logements visés par les demandes de reprise

	Reprise accordée par le tribunal	Reprise refusée par le tribunal	Moyenne
Nombre minimum d'années	1	4	2.5 ans
Nombre maximum d'années	32	38	35 ans
Nombre d'années moyen	14,5	17,64	16,07 ans
Nombre d'années médian	14	15	14.5 ans
Nombre de décisions	35	11	46

Le nombre d'années d'occupation n'a donc aucun impact sur l'issue du différend. Il ne semble pas non plus avoir d'effet sur l'indemnité accordée.

En effet, si la durée d'occupation est souvent mentionnée et semble, *a priori*, être un des éléments pris en compte par les magistrats pour évaluer ce qui est « juste et raisonnable » en terme d'indemnité, il est cependant très difficile de déterminer comment les magistrats indemnisent les locataires sur ce fondement. De fait, que les locataires habitent le logement depuis un an ou trente-deux ans, l'indemnité globale allouée est globalement très similaire : ceux-ci recevront une indemnité qui varie entre 1 800 et 4 000 dollars en moyenne, sans qu'il soit possible de faire un lien entre la durée d'occupation et le montant alloué.

4.3.6 Les « troubles et inconvénients » et le « juste et raisonnable »

Dans certaines décisions, les magistrats évoquent également la santé des locataires, leur âge, les conséquence du déracinement, les travaux effectués dans le logement ou encore, la présence d'enfants. Ces éléments semblent ainsi influencer dans certains cas la décision des magistrats d'accorder ou non des indemnités ou leur décision concernant le montant de celles-ci.

Tableau 13 – Reprises – indemnités accordés (exemples)

Durée d'occupation du logement (années)	Indemnité totale (\$)	Référence
32	2 800	<i>Noisieux c. Mingolla</i> 2015 QCRDL 8015
30	0 (absent à l'audience)	<i>Melo c. Sauvageau</i> 2015 QCRDL 4994
28	4 000	<i>Calcara c. Séguin</i> 2015 QCRDL 4363
22	2 500	<i>Guérard c. Gaudette</i> 2014 QCRDL 12605
22	2 000	<i>Yang c. Bellemarre</i> 2014 QCRDL 15948
20	2 000	<i>Sirzyk c. Ridley</i> 2014 QCRDL 15145
10	2 040	<i>Lin c. Bourada</i> 2015 QCRDL 9102
10	1 800	<i>Chowdhury c. Picard</i> 2014 QCRDL 15944
5	2 196	<i>Picard c. Champagne</i> 2015 QCRDL 4981
3	2 500	<i>Gonzalez c. Romano</i> 2015 QCRDL 5359
1	2 000	<i>Joncas c. Lessard</i> 2015 QCRDL 9033

On relèvera toutefois que les magistrats ne semblent pas s'entendre sur le type de préjudice indemnisable. Par exemple, certains magistrats accordent des indemnités pour les travaux effectués par les locataires, tandis que d'autre refusent de les prendre en compte⁸³.

On mentionnera simplement que dans les rares cas (n=6)⁸⁴ où les magistrats se prononcent explicitement sur les « troubles et inconvénients » et attribuent des indemnités spécifiques, le montant médian est de 750 \$.

4.3.7 L'évaluation des frais de déménagement

Selon les dispositions de l'article 1967 CcQ, lorsque le tribunal autorise la reprise, celui-ci peut imposer le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

⁸³ « De la même manière, les ouvrages, constructions ou améliorations apportées aux lieux loués ne pourront, sauf circonstances particulières, faire l'objet d'une réclamation dans le cadre d'une demande de reprise de logement. Athanasopoulos c. Brown 2015 QCRDL 7415 ; contra « Pour déterminer une telle indemnité, la loi donne pleine discrétion au tribunal qui doit, s'il décide d'attribuer une indemnité, tenir compte de plusieurs facteurs qui peuvent être pris en considération, comme par exemple, la durée d'occupation du logement par le locataire, les sommes d'argent qu'il y a investies durant ces années et des frais raisonnables pour compenser ses frais de déménagement ». Rayannis c. Barbitsas 2014 QCRDL 32914

⁸⁴ Indemnité mentionnée dans 21/53 des décisions analysées. Dans 6 décisions un montant précis est mentionné.

Cette indemnité est également à la discrétion du magistrat, qui doit motiver sa décision⁸⁵.

Encore une fois, les magistrats ne détaillent pas nécessairement les montants précis alloués pour chaque type de dommage. En ce qui concerne les frais de déménagement, c'était le cas dans 25/53 décisions où la reprise a été accordée par le tribunal. Le plus petit montant alloué pour des frais de déménagement était de 420 \$ et le plus élevé de 4 000 \$; le montant médian est de 1 443 \$ (1 803 \$ en moyenne).

Tableau 14 – Frais de déménagement (n=25)

	Montant reçu
Minimum	420\$
Maximum	4 000\$
Moyenne	1 803\$
Médiane	1443\$

On note, là encore, une importante disparité dans les jugements sur la manière d'apprécier les frais de déménagement. Parfois des devis (estimation des frais) sont requis; parfois non. Il arrive également que les magistrats mentionnent que les locataires « n'ont pas à assumer le surplus des frais inhérents à un déménagement dans une autre ville⁸⁶ ».

Dans d'autres cas, les magistrats précisent qu'ils tiennent compte de l'âge du locataire pour évaluer les frais de déménagement, mais sans que l'on puisse déterminer l'influence de cet enjeu sur la décision finale. À titre d'exemple, la Régie accorde une indemnité de déménagement de 500 dollars à un homme de 71 ans à la santé précaire, demeurant dans son logement depuis douze ans, tandis qu'un autre accorde un montant de 3 000 dollars à un locataire « en tenant compte des frais liés à son âge, au déménagement et au degré d'enracinement⁸⁷ ».

4.4 Les indemnités en matière d'éviction

En vertu de l'article 1965 CcQ, « [l]e locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés, il peut s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant. L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement le sont, sur présentation de pièces justificatives ».

Par ailleurs, l'article 1967 CcQ dispose que « [l]orsque 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. »

En ce qui concerne nos résultats sur cet enjeu, il convient tout d'abord de mentionner une importante limite méthodologique. D'une part, le nombre de cas d'éviction pour l'année couverte par notre analyse (avril 2014-mars 2015) est relativement restreint (34 décisions); d'autre part, dans 10 dossiers, l'éviction n'est pas accordée (10/34). Et enfin, sur les 24 décisions où l'éviction est accordée, dans 16 de ces cas, les indemnités sont « réservées »; c'est-à-dire que les magistrats ne se prononcent pas sur le montant et le locataire devra faire un nouveau recours (ou trouver une entente avec son propriétaire) pour obtenir des indemnités.

Quoiqu'il en soit, si l'on s'appuie sur les 24 cas où l'éviction est accordée, on peut relever que les indemnités accordées peuvent être regroupées en trois catégories : trois mois de loyer, frais de déménagement et troubles et inconvénients.

On présentera ci-dessous les dispositifs des 9 décisions (9/24) où les sommes allouées au titre des trois mois de loyers sont explicitement mentionnées dans le jugement.

Comme on peut le constater, les dispositifs varient grandement d'une décision à l'autre, tant en ce qui concerne les montants qu'en ce qui a trait au type d'indemnité versée.

On relèvera tout d'abord que les indemnités accordées varient entre 1 285 \$ et 4 210 \$. On mentionnera ensuite que certains magistrats indiquent dans le jugement les frais de déménagement, que d'autres rappellent que le paiement devra être fait sur présentation des pièces justificatives, tandis que d'autres ne mentionnent rien, ce qui peut laisser penser que le locataire n'a pas droit à l'indemnité, contrairement à ce que prévoit l'article 1965 CcQ.

On constate également que les locataires n'obtiennent qu'exceptionnellement des dommages au titre des « troubles et inconvénients ». Enfin, il semble tout aussi exceptionnel que les magistrats estiment nécessaire d'imposer des « conditions qu'il[s] estime[nt] justes et raisonnables », conformément à l'article 1967 CcQ. Le paiement des trois mois de loyer et des frais de déménagement apparaît alors comme suffisant.

4.4.1 Les enjeux concernant le mode de paiement des indemnités

En ce qui concerne le **versement** et le **paiement des indemnités dues**, deux points retiennent notre attention.

En premier lieu, et pour les évictions en particulier, dans de nombreux cas (58,33%), la Régie « réserve au locataire tous ses droits et recours en vertu de l'Article 1965 du Code civil du

⁸⁵ La simple mention que le locataire n'a déposé aucune estimation des coûts de son déménagement est une justification, selon la Cour du Québec. Deschesnes c Pépin, 2010 QCCQ 5890 (CanLII)

⁸⁶ Noiseux c. Mingolla 2015 QCRDL 8015

⁸⁷ Granger c Bergeron 2015 QCRDL 6347

Tableau 15

Frais de déménagement	Trois mois de loyer	Troubles et inconvénients	Total	Références
700\$	3 mois de loyer à 195\$ - (585\$)		1285\$	Vosburgh c. Kuca, 2014 QCRDL 21994.
2500\$	3 mois de loyer à 570\$ (1710\$)		4210\$	Mongeau c. Mongeau, 2014 QCRDL 16569
Sur présentation des pièces justificatives	3 mois de loyer à 345\$ (1035\$).		1035\$ + frais de déménagement	Robitaille c. Broide, 2014 QCRDL 15563
« de payer au locataire les frais raisonnables engagés pour son déménagement, sur présentation des pièces justificatives ».	3 mois de loyer à 795\$ (2385\$)		2385\$+ frais de déménagement	Osmani c. 9300-1063 Québec inc., 2015 QCRDL 11407
1400\$ (« pour le transport »)	3 mois de loyer à 505\$ (1515\$)	800\$ (« troubles et inconvénients »)	3715\$	Belousse c. Gestion Perrone inc., 2015 QCRDL 12545
	3 mois de loyer à 1140\$ (3420\$)		3420\$	Birch c. ALP High Technology Inc. (R.D.L., 2014-08-01), 2014 QCRDL 26640
	3 mois de loyer à 645\$ (1935\$)		1935\$	McLean c. Kiyanda 2015 QCRDL 11865
	3 mois de loyer à 625\$ (1875\$).		1875\$	Meunier c. Kiyanda 2015 QCRDL 11451
Moyenne			2740\$ (n=6 ; en excluant les affaires où les magistrats n'accordent pas les frais de déménagement)	

Québec »⁸⁸. Cela signifie que le tribunal ne se prononce pas sur le montant des indemnités à verser aux locataires mais qu'il leur laisse la possibilité de faire leur demande auprès des locataires ou encore, au besoin, par un autre recours devant le tribunal. Nous ne disposons d'aucune information concernant le choix des magistrats de « réserver » ou non les droits de locataires.

Respectueusement, la « réserve » des droits des locataires en matière d'éviction nous semble problématique à plusieurs égards. On rappellera tout d'abord que selon l'article 1965 « [l]e locateur *doit* payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement » (nos italiques). Ensuite, au regard du principe d'une *bonne administration de la justice* et de l'article 63.2 de la *Loi sur la Régie du logement*, selon lequel « [l]e régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction », il nous semble qu'il pourrait être utile de régler le litige lors de l'audience et ordonner, systématiquement le paiement des indemnités dues, à moins que le locataire

souhaite obtenir un délai pour constituer la preuve des frais occasionnés.

En second lieu, on peut relever deux tendances concernant le mode de paiement des indemnités dues (en matière d'éviction, comme de reprise) ; certains magistrats ordonnent le paiement d'un certain montant dans le jugement, sans plus de précisions, tandis que d'autres précisent que la somme peut être recouvrée sur les derniers mois de loyers. Compte tenu des difficultés potentielles, et des litiges inhérents au paiement des indemnités fixées par le tribunal, il nous semble qu'il pourrait être utile de prévoir systématiquement que les locataires *peuvent* récupérer ces sommes sur les derniers mois de loyers, le cas échéant.

5. Les indemnités versées en cas de reprise de mauvaise foi

5.1 Le droit applicable

Lorsque le tribunal constate la « mauvaise foi » du propriétaire suite à une reprise ou une éviction, le libellé de l'article 1968

⁸⁸ Voir notamment Gingras c. 3104-2583 Québec inc., 2014 QCRDL 22382.

CcQ prévoit qu'il peut non seulement accorder des dommages-intérêts au locataire, mais également des dommages punitifs (alinéa 2 de l'article).

Art. 1968 CcQ. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs

Les dommages-intérêts ont pour fonction de réparer le préjudice subi⁸⁹, alors que les dommages punitifs ont une fonction punitive, bien évidemment mais également préventive⁹⁰.

En ce qui concerne les dommages-intérêts, ceux-ci peuvent être matériels et moraux.

Il est difficile de dresser une liste du type de dommages matériels que la Régie accorde aux locataires victimes d'une reprise ou d'une éviction de mauvaise foi. Pour donner une idée de la liste des dommages qui peuvent être demandés, on renverra à l'affaire *Chaal c. Tietolman*⁹¹.

Parmi les dommages demandés le plus fréquemment, on peut mentionner les frais de déménagements (s'ils n'ont pas été déjà payés), les frais de transfert (téléphone, internet, électricité), les frais postaux (généralement estimés à 200 \$)⁹², la perte du mobilier, et parfois, la perte de revenu. Il est souvent requis – mais pas toujours – d'apporter la preuve pour chaque poste de dépense⁹³.

Pour ce qui est de l'évaluation des dommages moraux, les magistrats tiennent principalement compte du « stress », de l'« anxiété » et « d'autres inconvénients » que peuvent subir les locataires suite à une reprise de mauvaise foi. Les magistrats peuvent également tenir compte de la durée d'occupation, de l'obligation de changer de quartier et de la modification des habitudes de vie, ou encore, de la présence d'enfants⁹⁴. La jurisprudence est venue préciser que « l'indemnisation doit être proportionnelle à la faute commise en la comparant à ce qui est alloué par la jurisprudence⁹⁵ ». D'après le juge Massol, la « jurisprudence a fixé la fourchette entre 1 000 \$ et 10 000 \$ »⁹⁶.

⁸⁹ Art. 1607 CcQ

⁹⁰ Art. 1621 al. 1 CcQ

⁹¹ *Chaal c. Tietolman*, 2012, QCRDL 11102. Simplement à titre d'exemple, dans cette affaire, « le Tribunal estime toutefois raisonnable que le locataire doive mettre son chien en pension chez le vétérinaire pendant quelques jours et ce, pour un montant additionnel de 172,46 \$, montant qu'il y a donc lieu de lui accorder »

⁹² *Remise c. Sompolsky* 2016 QCRDL 18835

⁹³ *Brossard c. Brahimi* 2014 QCRDL 31238; *Brahimi c. Brossard*, 2015 QCCQ 3267

⁹⁴ *Dumont c. Baril* 2014 QCRDL 37626

⁹⁵ *Malo c. Higgins*, 2015 QCCQ 5347

⁹⁶ *Malo c. Higgins*, 2015 QCCQ 5347. Le magistrat s'appuie notamment sur : *Dionne c. Major*, 1998 CanLII 13017 (QC CA), J.E. 98-1654 (1998-07-27) – Repris dans *Chaput c. Godin*, 2014 QCCA 1505 (CanLII) (2014-08-12)

Enfin, pour déterminer le montant des dommages punitifs, la Régie utilise des critères élaborés par la jurisprudence et la doctrine, notamment la gravité des préjudices causés, l'impact chez la victime, la durée de la conduite, le profit réalisé par le débiteur, la conduite fautive de la victime, ainsi que les aspects préventif, punitif et incitatif des dommages punitifs⁹⁷. Il est aussi de jurisprudence constante d'accorder « des montants substantiels à titre de dommages punitifs, ce qui est conforme à l'esprit du législateur qui voulait contrer les abus des spéculateurs en matière immobilière⁹⁸ ». Nous verrons que les montants finalement accordés peuvent s'avérer, dans certains cas, pour le moins dérisoires au regard des préjudices potentiellement subis par les locataires.

5.2 Le nombre de contestation accueillies

Dans 50 % des cas (23/46 dossiers – incluant une entente entérinée par le tribunal), le tribunal a conclu à la mauvaise foi du propriétaire et le locataire a obtenu des indemnités.

Tableau 16 - Contestation pour reprise de mauvaise foi (art. 1968 CcQ), ensemble du Québec, avril 2014 à mars 2015 (d'après les données disponibles en ligne sur SOQUIJ)

	Nombre de décisions disponibles
Demande de contestation accueillie	22
Demande de contestation rejetée	23
Entente entérinée par le tribunal	1
Total	46

5.3 Les contestations suite à des reprises autorisées par la Régie ou à des ententes hors cour

Dans 5 cas sur 46 demandes déposées en vertu de 1968 et analysées, le tribunal ne précise pas si la contestation fait suite à une reprise préalablement autorisée par la Régie ou à une « entente » hors cour.

Sur les 41 cas pour lesquels nous disposons de l'information, il ressort que dans 16 cas (16/41) les locataires avaient contesté l'avis de reprise et d'éviction devant la Régie du logement. Dans 25/41 des cas la contestation en vertu de l'article 1968 faisait suite à des « ententes » entre les parties.

⁹⁷ Pierre Pratte, « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec », *Revue du Barreau*, vol. 31, 1996.

⁹⁸ *Barbeau c. Goncalves* 2016 QCRDL 2246

Tableau 17 – Contestation en vertu de 1968 (avril 2014 à mai 2015)

	Nombre de cas
Préalablement autorisées par la Régie du logement	16
Suite à une « entente » hors cours	25
S/O	5
Total	45

Dans la moitié des contestations de reprises, préalablement autorisées par la Régie, les locataires obtiennent gain de cause.

Tableau 18 – Contestation d’une reprise préalablement autorisée par la Régie

Recours du locataire accueilli	8
Recours du locataire rejeté	8
Total	16

Dans également plus de la moitié des cas (13/25) les « ententes » conclues entre les parties - hors cour - sont finalement dénoncées par le Tribunal.

Tableau 19 – Contestation d’une reprise suite à une « entente » entre les parties

Recours du locataire accueilli	13
Recours du locataire rejeté	12
Total	25

On peut ainsi constater que la « liberté contractuelle » ou le « processus normal de négociation » pour reprendre les expressions de la CORPIQ peut mener à des abus qui seront par la

suite sanctionnés par le tribunal, dans plusieurs cas. Par conséquent, si l’« [o]n ne peut pas présumer que cette négociation ne se fait pas de bonne foi », comme l’affirme cet organisme de défense des droits des propriétaires, il semble difficile de présumer qu’elle se déroule toujours de bonne foi ou du moins, toujours dans le respect des droits du locataire.

5.4 Les indemnités attribuées

Les dommages finalement perçus par les locataires victimes d’une reprise ou d’une éviction de mauvaise foi sont particulièrement difficiles à analyser. En effet, très souvent, les magistrats ne détaillent pas suffisamment les montants pour que l’on puisse précisément savoir ce qui est attribué pour chaque chef de dommages, une situation régulièrement dénoncée par la Cour du Québec en appel⁹⁹.

Sur les 22 dossiers où la demande des locataires a été accueillie, tous en cas de reprises, des dommages punitifs ont été accordés dans au moins 18 cas, soit dans 82 % des dossiers. Des dommages-intérêts matériels sont accordés dans 14 décisions (63%), tandis que des dommages moraux sont octroyés dans neuf décisions (40%). Dans trois décisions, le tribunal accorde exclusivement des dommages punitifs. Une somme forfaitaire imprécise ne permet pas de déterminer les chefs de dommages dans trois décisions.

Ainsi, en ce qui concerne les indemnités attribuées, d’après nos données, le montant médian est de 5 000\$, la plus petite somme est de 1 000\$ et la plus importante de 17 735\$.

En ce qui concerne plus précisément les dommages punitifs, le montant médian de 3 000\$ peut constituer, *a priori*, une somme pour le moins dissuasive. On mentionnera cependant qu’il est peu fréquent que les magistrats se prononcent sur la situation financière des propriétaires, sur les profits réalisés par une

⁹⁹ Voir par exemple : *Malo c. Higgins*, 2015 QCCQ 5347

Tableau 20 – Catégories et montants des dommages attribués en vertu de l’article 1968 CCQ (reprises seulement)

	Dommages-intérêts matériels accordés (incluent frais de déménagement, de rebranchement, de poste, la différence de loyer, etc.)	Dommages-intérêts moraux accordés / troubles et inconvénients / stress		Dommages punitifs accordés	Ne sépare pas les chefs de dommage ou accorde une somme globale. Peuvent inclure des dommages punitifs.	Total (montant accordé dans la décision ou addition des chefs de dommage)
Minimum	567	500		1 000	3 500	1 000
Maximum	5 280	5 000		10 000	15 000	17 735
Moyenne	2 546,25	2 326,67		3 088,89	8 833,33	6 095,45
Médiane	2 299,16	2 000		3 000	8 000	5 000
Nombre de décisions	14	9		18	3	22

vente effectuée suite à une expulsion de « mauvaise foi » ou encore sur ceux générés par la hausse des loyers. Faute de données sur les profits réalisés ou la situation financière des propriétaires, l'utilité de la fonction dissuasive des dommages-punitifs peut être questionnée. Si les profits réalisés suite à une vente frauduleuse se chiffrent en centaines de milliers de dollars, trois mille dollars de dommages punitifs peuvent apparaître comme une somme négligeable pour certains propriétaires. Dans le même sens, la fonction dissuasive de ces montants peut sembler très limitée pour des « propriétaires peu scrupuleux » qui souhaitent instrumentaliser le droit de reprise pour augmenter leurs loyers. À titre d'exemple, 3 000\$ est une somme inférieure à ce que percevrait, en deux ans, un propriétaire qui aurait pu malhonnêtement augmenter son loyer de 150\$ par mois (3 800\$). Selon une certaine logique, le risque pourrait « en valoir la chandelle » et ce d'autant plus que les recours intentés par les locataires sont peu nombreux. Si une telle hypothèse devait être confirmée, il nous semble qu'elle confirmerait la nécessité de revoir les mécanismes de surveillance, et notamment la pertinence d'établir un service public d'inspection des logements locatifs chargé de protéger le parc locatif.

6. Présence des parties et représentation par avocat

6.1 La présence des locataires et l'indemnité

En ce qui concerne la présence des locataires tout d'abord, on relèvera que celle-ci semble être une condition sine qua non pour obtenir des indemnités en matière de reprise. De fait, dans notre échantillon, une seule fois le magistrat « réserve » le droit du locataire absent, à une indemnité¹⁰⁰. En revanche, leur présence ne garantit pas à elle seule qu'ils percevront une indemnité.

Ainsi, à six reprises (6/53), le tribunal n'accorde aucune indemnité, soit parce que le locataire est absent à l'audience (2/6), soit parce qu'il ne fait aucune demande d'indemnité (4/6).

6.2 La présence du bénéficiaire de la reprise

Aucune disposition légale n'oblige le bénéficiaire de la reprise à être présent à l'audience. La doctrine rappelle cependant qu'une jurisprudence majoritaire estime qu'il est « impératif que le bénéficiaire se rende disponible pour témoigner, afin de confirmer son intention d'habiter le logement concerné¹⁰¹ ».

En ce qui concerne nos données, le bénéficiaire de la reprise demandée est le plus souvent présent à l'audience. Évidemment, lorsque le bénéficiaire de la reprise est le locateur du logement, celui-ci est toujours présent à l'audience (39/39) puisqu'il est aussi demandeur. Par contre, lorsque le bénéficiaire est un parent du locateur (présent dans un cas sur six à l'audience), un

conjoint (absent dans le seul cas) ou encore un enfant (présent dans 26 cas sur 36), ceux-ci ne se déplacent pas nécessairement au tribunal pour témoigner, ce qui n'empêche pas toujours la reprise.

Tableau 21 – Présence et témoignage du ou de la bénéficiaire de la reprise à l'audience

	Demande de reprises autorisées	Demandes de reprises refusées	Total
Propriétaire du logement	26/26	13/13	39/39
Parent(s) du ou de la propriétaire	0/3	1/3	1/6
Enfant(s) du ou de la propriétaire	20/29	6/7	26/36
Conjointe du propriétaire	0/1	-	0/1
N/M	1		1
Total	60	23	83

6.3 La représentation des parties

De manière générale, les parties recourent peu au service d'un avocat en matière de reprise et d'éviction, ce qui soulève à notre avis, d'importants problèmes au regard de la preuve requise en la matière.

Plus précisément en ce qui concerne les reprises, les locataires étaient représentés dans 24% des cas, tandis que les propriétaires l'étaient dans 19% des cas.

Tableau 22 – Reprise – Représentation des parties (n=83)

	Nombre de décision	Pourcentage (%)
Représentation des locataires	20/83	24
Représentation des locateurs	16/83	19

Notre échantillon en matière d'éviction est moins représentatif mais il en ressort que les parties semblent davantage représentées en la matière, avec environ 29% des cas pour les locataires et 35% pour les locateurs.

¹⁰⁰ *Véronneau c. Collet* 2015 QCRDL 294

¹⁰¹ *Rémillard c. Micka* 2006 JL 210 RL citée dans Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, *Louer un logement*, Yvon Blais, 2012 à la p 150

Tableau 23 – Éviction – Représentation des parties (n=34)

	Nombre de décision	Pourcentage (%)
Représentation des locataires	10/34	29.4
Représentation des locateurs	12/34	35.2

Enfin, en matière de reprises effectuées de mauvaise foi et contestées en vertu de l'article 1968, les locataires étaient représentés dans 13.3% des cas et les propriétaires dans 11%.

Tableau 24 – Reprise de mauvaise foi – Représentation des parties (n=45)

	Nombre de décisions	Pourcentage (%)
Représentation des locataires	6/45	13.3%
Représentations de propriétaires	5/45	11%

L'impact potentiel de la représentation par avocat

Compte tenu des limites de notre échantillon et du peu de cas où les locataires sont représentés, nos résultats mériteraient d'être approfondis nous semble-t-il.

Il semble toutefois ressortir de nos données que la représentation joue un rôle important pour les locataires. La reprise est en effet refusée dans 52 % des cas quand ils sont représentés, alors qu'elle n'est refusée que dans 28 % en moyenne (n=83, c'est-à-dire toutes les décisions analysées). Selon ces données, les locataires auraient donc deux fois plus de chances d'éviter la reprise s'ils sont représentés. De plus, la forte proportion de reprises qui sont autorisées alors que le locataire n'est pas représenté par un avocat (52/60, ou 87 % des reprises autorisées) laissent présager que la représentation du locataire joue un rôle important.

Tableau 15 – Représentation des locataires et issue du différend

	Locataire représenté	Locataire non-représenté	Total
Reprises	20/83 (24%)	63/83 (76%)	83 (100%)
Reprises accordées	8/60 (13%)	52/60 (87%)	60 (100%)
Reprises refusées	12/23 (52%)	11/23 (48%)	23 (100%)

Par ailleurs, et malgré toutes les limites de notre échantillon¹⁰², il nous semble également important de relever qu'en cas

de reprise, la représentation semble avoir un impact relativement important sur le montant des indemnités attribuées. D'après nos données, les locataires représentés obtiennent environ 1 000\$ de plus que les locataires non-représentés (respectivement 2 909 contre 1 880 dollars).

Tableau 25 – Indemnité accordée et représentation par avocat(e)

Indemnité accordée	Locataire représenté par avocat(e)	Locataire non-représenté par avocat(e)
Moyenne	2 908,83	1 879,71
Minimum	2 344,15	0
Maximum	3 400	3 500
Médiane	3 000	1 900
Nombre de décision	8	50

Conclusion

Selon nos données, 70% des demandes de reprises et 80% des demandes d'évictions contestées sont finalement accordées par le tribunal. Dans les rares cas où celles-ci ne sont pas autorisées, c'est le plus souvent pour un vice de procédure (62% des cas des reprises et 50% des évictions refusées). Nous ne reviendrons pas ici sur les difficultés que rencontrent les locataires pour contester sur le fond, l'intention ou la bonne foi des propriétaires. Il nous semble cependant important de souligner que dans l'immense majorité des cas, les locataires ne sont pas représentés par avocat. Ils ne le sont que dans 24% des cas en matière de reprise et dans 13% des cas lorsqu'ils contestent une reprise effectuée de mauvaise foi en vertu de l'article 1968 CcQ. Ce faible taux de représentation nous semble préoccupant au regard des exigences de la jurisprudence en matière de preuve et mériterait, selon nous, d'être davantage questionné.

Au-delà de cet enjeu, et dans le cadre de cette conclusion, nous souhaiterions surtout insister sur deux éléments : le montant des indemnités versées au regard des conséquences d'une expulsion d'une part et sur les enjeux sociaux que semblent révéler le nombre d'expulsions sans faute réalisées au Québec, d'autre part.

Sur le premier point on rappellera que Code civil du Québec prévoit que « lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables » (art.1967). Il est également bien établi par la jurisprudence que l'indemnité ne doit pas « risquer de créer pour le locateur une contrainte financière ou un fardeau, tel que l'exercice même de ce droit s'en trouverait affecté¹⁰³ ». Dans le

un total de 16 locataires représentés par avocat).

¹⁰² Le nombre de locataires représentés et qui ont obtenu une indemnité était de 8 (sur

¹⁰³ Athanasopoulos c. Brown 2015 QCRDL 7415

même sens, en ce qui concerne les frais de déménagement, la jurisprudence rappelle très régulièrement que « l'indemnité accordée ne doit pas permettre au locataire de s'offrir un déménagement plus luxueux que ses moyens ne lui permettent et d'ainsi pénaliser injustement le locateur »¹⁰⁴. Ainsi, d'après nos données, quel que soit la durée d'occupation du logement, les enjeux de santé pour les locataires, ou les conséquences sur les enfants, le montant de l'indemnité pour une reprise ou une éviction oscille entre 2 000\$ et 3 000\$ en moyenne. C'est *grosso modo* le prix que devront payer les propriétaires pour faire valoir leurs droits.

Mais au regard des données disponibles sur les conséquences sanitaires et sociales des expulsions ce montant – qui couvre à peine les frais de déménagement – peut paraître non seulement « déraisonnable » pour les locataires expulsés mais il ne règle en rien les conséquences sociales et sanitaires des expulsions. En effet, les études en médecine ou en sociologie semblent unanimes pour constater les conséquences dramatiques des expulsions forcées sur la santé des locataires et de leurs enfants. À titre d'exemple, le directeur de la Santé publique de Montréal a récemment publié un rapport qui, bien qu'il ne traite pas spécifiquement des expulsions de locataires, fournit de précieuses informations sur leurs effets potentiels. Il s'appuie notamment sur une étude, réalisée en Australie auprès de plus de 15 000 personnes, qui révèle les conséquences dramatiques des expulsions sur la santé mentale, notamment en terme de dépression et d'anxiété et tout particulièrement, chez les femmes. Cette étude insiste également sur les effets particulièrement dommageables du stress financier associé à la recherche d'un nouveau logement¹⁰⁵. D'autres études, centrées sur les effets des saisies immobilières aux États-Unis sur la santé, confirment également les liens étroits entre la mobilité forcée et la dégradation des conditions de santé¹⁰⁶. Dans ce contexte, il paraît presque logique qu'une recherche constate une augmentation significative des consultations médicales dans les quartiers fortement touchés par les expulsions¹⁰⁷. Aussi, au regard des inégalités matérielles et de logement qui persistent entre hommes et femmes au Québec, de nombreuses études dénoncent les effets sexuels des expulsions et leurs conséquences sur les enfants. Une récente étude réalisée aux États-Unis à partir d'un échantillon de plus de 2 600 mères de famille a ainsi mis en lumière les conséquences dramatiques des expulsions sur la santé mentale de celles-ci (notamment en terme de dépression) mais également, sur celle de leurs enfants¹⁰⁸. Une autre étude,

réalisée en Angleterre cette fois-ci, et auprès de plus de 5 000 hommes et 2 000 femmes, confirme ce point¹⁰⁹.

Par ailleurs, il est établi que l'expulsion a d'importantes conséquences dans le champ du travail et de l'emploi. Même si cet enjeu et beaucoup moins documenté que celui des effets des expulsions sur la santé, une récente étude a montré, toujours aux États-Unis, que les personnes qui perdent leurs logements ont également plus de chance de perdre leur emploi (10 à 20% de plus que les autres)¹¹⁰, alors qu'on insiste généralement sur l'inverse : l'expulsion et l'accès à l'emploi apparaissent ainsi clairement indissociables l'un de l'autre. Enfin, on rappellera l'étude réalisée à Milwaukee et qui révèle que les personnes expulsées se retrouvent généralement dans des quartiers encore plus défavorisés¹¹¹ et dans 60% des cas, avec un loyer équivalent ou supérieur encore à celui qu'ils payaient avant l'expulsion¹¹².

Ainsi, et au regard de ces données sur les conséquences sociales et sanitaires des expulsions comme de leurs répercussions potentielles, notamment financières, sur l'ensemble de la société québécoise, il nous semble urgent d'inviter les pouvoirs publics à documenter tout à la fois les causes, les conséquences mais également les mécanismes de prévention et d'indemnisation de ces expulsions.

Dans le même sens, en ce qui a trait cette fois-ci aux indemnités versées en cas de reprise ou d'éviction réalisées de mauvaise foi, on rappellera que le Code civil du Québec prévoit que le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts et demander des dommages-intérêts punitifs. La somme médiane versée dans les 22 affaires analysées, était de 5 000\$; c'est à peine le double de ce que perçoit un locataire dont le logement est repris de bonne foi. Sur ces 5 000\$, 3 000\$ sont en moyenne attribués à titre de dommages punitifs. Or dans bien des cas, la fonction réparatrice, préventive et dissuasive de l'ensemble de ces indemnités peut sembler bien limitée au regard des profits potentiellement réalisés par les propriétaires, de leur patrimoine et des conséquences sociales et sanitaires des expulsions. Là encore, on rappellera que ces dispositions ont été adoptées par le gouvernement du Québec en 1979, pour protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires, lutter contre la spéculation immobilière et l'instrumentalisation du droit de reprise et

ship, and Health », Social forces, 2015.

¹⁰⁹ Mark P. Taylor, David J. Pevalin et Jennifer Todd, « The psychological costs of unsustainable housing commitments », *Psychological Medicine*, vol. 37, no 7, 2007, p. 1027-1036.

¹¹⁰ Matthew Desmond, and Carl Gershenson, « Housing and Employment Insecurity Among the Working Poor », *Social Problems*, 2016, vol. 63, p. 46-67.

¹¹¹ « Multivariate analyses suggest that renters who experienced a forced move relocate to poorer and higher-crime neighborhoods than those who move under less-demanding circumstances ». Matthew Desmond and Tracey L. Shollenberger, "Forced Displacement from Rental Housing: Prevalence and Neighborhood Consequences." *Demography*, 2015, vol.52: 1751-1772.

¹¹² Matthew Desmond and Tracey L. Shollenberger, "Forced Displacement from Rental Housing: Prevalence and Neighborhood Consequences." *Demography*, 2015, vol.52: 1751-1772, p.1766.

¹⁰⁴ Par exemple, Vosburg c Kuca, au para 33.

¹⁰⁵ Rebecca Bentley, Emma Baker et Kate Mason, « Cumulative exposure to poor housing affordability and its association with mental health in men and women », *Journal of Epidemiology & Community Health*, vol. 66, 2012, p. 761-766.

¹⁰⁶ Craig E. Pollack, C.E. et Julia Lynch, « Health status of people undergoing foreclosure in the Philadelphia region », *American Journal of Public Health*, 2009, vol. 99, no 10, p. 1833-1839. Voir aussi, S.A. Burgard, et coll. « Housing instability and health: findings from the Michigan Recession and Recovery Study », *Social Science & Medicine*, 2012, vol. 75, no 12, p. 2215-2224.

¹⁰⁷ Janet Currie Erdal Tekin, « Is there a link between foreclosure and health? », *Am. Econ. J. Econ. Policy*, vol.7, 2015, pp.63-94.

¹⁰⁸ Matthew Desmond and Rachel Tolbert Kimbro, « Eviction's Fallout : Housing, Hard-

d'éviction pour « des propriétaires peu scrupuleux ». Et au regard de cet objectif et des dommages punitifs attribués, il nous semble que la fonction dissuasive de ces dispositions mériterait de faire l'objet d'études plus approfondies.

Le deuxième point qui retient notre attention a trait au nombre d'expulsions sans faute réalisées au Québec. Sur ce point on relèvera tout d'abord qu'il est particulièrement difficile d'évaluer celles qui ont été réalisées de « bonne foi » de celles qui ont été effectuées « de mauvaise foi ». On peut tout au plus relever que si les recours en vertu de l'article 1968 pour contester une reprise ou une éviction exécutée de mauvaise foi semblent peu fréquents, il n'est en revanche pas exceptionnel que les magistrats condamnent des « propriétaires peu scrupuleux » pour avoir instrumentalisé ces dispositions (que ce soit pour augmenter les loyers ou pour se débarrasser de locataires qu'ils jugent indésirables). À titre d'exemple en 2014-2015, plus de la moitié (21/41) des recours intentés par les locataires pour contester des reprises réalisées de mauvaise foi ont été accueillis par les magistrats; c'est plus précisément le cas dans 8/16 des contestations de reprises préalablement autorisées par la Régie et dans 13/25 des contestations des « ententes » de reprises conclues entre les parties, hors cours.

Mais au-delà de ces cas frauduleux, dont la fréquence reste difficile à évaluer en l'absence de données et de contrôle public, c'est le nombre et la détresse des locataires expulsés d'un logement qu'ils habitent en moyenne depuis plus de dix ans et qui doivent alors renoncer à leur quartier, à leur école, ou encore à leurs réseaux sociaux, qui nous semble préoccupant. Selon les données disponibles, il y aurait 14 000 demandes de reprises par an au Québec, dont l'immense majorité seraient effectuées sans aucun contrôle judiciaire¹¹³. Ce sont donc probablement des dizaines de milliers de locataires qui doivent se reloger chaque année, dans un contexte de pénurie des logements sociaux et abordables. Par exemple, pour ce qui concerne l'île de Montréal, nous savons que 25 000 ménages sont sur liste d'attente en 2016, et que seuls 2 000 logements, se libèrent par année.

Les conséquences sociales et humaines de ce volume considérable d'expulsions sans faute restent largement à documenter et à analyser ; tant en ce qui concerne leurs effets sur l'exclusion des catégories sociales les plus pauvres de certains quartiers, que sur les conditions de vie et de travail des personnes concernées. En attendant, ce manque de données et l'absence totale de politique publique de logement au Québec, permet peut être aux pouvoirs publics ne nier l'existence de ces enjeux. Toutefois, sachant que le prix des loyers n'a cessé d'augmenter depuis les quinze dernières années, alors que salaires et prestations sociales ont stagné, on peut faire l'hypothèse que les personnes expulsées devront consacrer une part encore croissante

de leurs revenus pour se reloger, avec tout ce que cela implique en terme d'accroissement des inégalités sociales et de santé¹¹⁴. C'est alors la société québécoise dans son ensemble qui devra en supporter les conséquences.

¹¹³ CORPIQ, *Projet de loi n°492 modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés*, CAT - 002M C.P. - P.L. 492 2015, <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/CAT/mandats/Mandat-33029/memoires-deposes.html>

¹¹⁴ Direction de la santé publique, *Pour des logements salubres et abordables*, Publications du Québec, 2015, http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publicque_de_monreal_2015.html

