

# Colloque sur le louage résidentiel

## Les dommages-intérêts punitifs

Alain Klotz, avocat

Barreau de Montréal

21 novembre 2014 Club Saint-James

### **MISE EN GARDE**

Le Barreau de Montréal organise de nombreuses activités et conférences à l'intention de ses membres.

Certains conférenciers acceptent gracieusement que le Barreau de Montréal publie leurs textes et présentation sur son site Internet au bénéfice de l'ensemble des avocats. Ces textes et documents reflètent l'état du droit au moment de leur présentation et ils ne font l'objet d'aucune mise à jour, sauf indication contraire.

Ils ne dispensent pas les avocats qui s'y réfèrent de la lecture de la législation en vigueur.

© Klotz 2014

# Ce dont il sera question

- \* Introduction aux dommages punitifs
- \* Dispositions légales pertinentes
- \* Interaction avec la Charte des droits québécoise
- \* Fardeau de preuve et prescription
- \* Article 1621 du C.c.Q., présentation et application
- \* Doctrine et jurisprudence
- \* Questionnement et dilemme
- \* Conclusion

# Dommmages punitifs: une exception

Contrairement à d'autres systèmes de droit, le législateur québécois a choisi d'exclure l'attribution commune des dommages punitifs. Ainsi, il faut que la loi prévoit expressément la possibilité d'attribuer de tels dommages. Sur les 874... lois du Québec, seules une vingtaine prévoient la possibilité d'obtenir des dommages punitifs, dont le *Code civil du Québec*.

Dans la section des « *règles particulières au bail d'un logement* », on retrouve les trois seules dispositions particulières du *Code civil du Québec* permettant de demander de tels dommages.

La *Charte des droits et libertés de la personne* contient également une telle disposition.

# Dommmages punitifs ou exemplaires?

*«Les dommages exemplaires correspondent aux dommages-intérêts punitifs».*

(Loi sur l'application de la réforme du Code civil L.Q. 1992. c. 57, article 423 . EN MATIÈRE DE DROIT DES OBLIGATIONS, par 3)

*«Les dommages exemplaires ne sont pas distincts des dommages punitifs».*

(*Lemieux c. polytechnique St- Cyrille Inc.*(1989) J.E. 89-104)

# Dispositions légales concernées

- \* Recours civils
- \* - *Code civil du Québec:*
- \* Articles 1899; 1902; 1968; - 1610; et 1621;
- \* Article 54.10 de la *Loi sur la Régie du logement*;
  
- \* *Charte des droits et libertés de la personne:*
- \* Article 49 al. 2;
  
- \* Recours pénaux
- \* -*Loi sur la Régie du logement:*
- \* *Articles 112.1 et 113;*

# Article 1899 Code civil

- \* «Le locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants, à moins que son refus ne soit justifié par les dimensions du logement; il ne peut, non plus, agir ainsi pour le seul motif que cette personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du présent chapitre ou en vertu de la Loi sur la Régie du logement.
- \* Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition.»

- 
- \* La Régie du logement n'a pas compétence tant qu'un bail n'est pas signé (art. 28 LRL).
  - \* Pour justifier les dimensions du logement: article 42 du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, T 03-096, Ville de Montréal.

# Article 1902 Code civil

- \* « Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.
- \* Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs ».

Cette disposition légale est le pendant civil de l'article 112.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.

# Article 1968 Code civil

- \* « 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 ».
- \* À lire avec 1957 et 1963 C.c.Q.



# Article 49 alinéa 2 de la Charte des droits et libertés de la personne

- \* *«Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.*
- \* *En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.»*

# Article 54.10 de la Loi sur la Régie du logement

\* «Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant de son départ définitif du logement par suite d'une reprise de possession illégale ou faite en vue de convertir l'immeuble en copropriété divise ou par suite de travaux effectués en vue de préparer l'immeuble à la conversion et d'évincer le locataire, que ce dernier ait consenti ou non à quitter le logement.

*Le locataire peut également demander des dommages-intérêts punitifs.»*

# Article 112.1 de la Loi sur la Régie du logement

«Quiconque, en vue de convertir un immeuble locatif en copropriété divisée ou d'évincer un locataire de son logement, use de harcèlement envers celui-ci de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible du logement commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 5 800 \$ et d'au plus 28 975 \$.»

- \* Cette disposition pénale de loi statutaire, rarement voire jamais utilisée, vise entre autres à sanctionner le harcèlement d'un locataire dans le but de l'évincer de son logement.
- \* (aucun intérêt pécuniaire à utiliser cet article)
- \* - Amendes très élevées et non soumises aux critères de l'article 1621 C.c.Q.: **5 800,00\$** minimum à **28 975,00\$**.
- \* - Lien avec l'article 1902 C.c.Q.
- \* - Poursuite introduite par le procureur général

# Article 113 de la Loi sur la Régie du logement

- \* **113.** Quiconque contrevient à l'[article 69](#) et aux [articles 1899, 1904, 1913, 1919, 1921, 1930, 1931, 1935](#) et [1970](#) du [Code civil](#) commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 125 \$ et d'au plus 1 225 \$ s'il s'agit d'une personne autre qu'une personne morale et d'au moins 250 \$ et d'au plus 2 450 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

# Un droit renforcé au maintien dans les lieux

- \* Il est intéressant et utile de constater le reflet d'une volonté très claire du législateur québécois de lutter contre les atteintes illégales au droit au maintien dans les lieux dont bénéficie le locataire d'un logement en vertu de son bail.
- \* Cette volonté est fermement exprimée, non seulement dans le *Code civil* (articles 1899, 1902, 1968) mais aussi dans la *Loi sur la Régie du logement* (articles 54.10; 112.1 et 113).

# Objectifs des dommages punitifs

- \* «Dans la mesure où ils ne possèdent pas de fonction compensatoire mais visent plutôt à atteindre un triple objectif de punition, de dissuasion et de dénonciation, les dommages punitifs ne s'inscrivent pas dans la logique habituelle du droit civil.» Mélanie SAMSON, *Les dommages punitifs en droit québécois, tradition, évolution et... Révolution?* (2012) 42 R.D.U.S.
- \* La jurisprudence, tant celle des provinces de Common Law que celle du Québec, a identifié deux buts en relation avec cette sanction spéciale:
- \* **1.- La punition:** « cela permet au tribunal d'exprimer concrètement son indignation face à la conduite du défendeur. La gravité et la malice de la faute ainsi mises en relief et rabrouées se transforment en punition directe».
- \* **2- La dissuasion:** « il s'agit de décourager le contrevenant de bafouer de nouveau les droits de la victime et de donner une leçon aux autres citoyens désirant agir selon des plans similaires: » Pierre PRATTE: « Le rôle des dommages punitifs en droit québécois » *Revue du Barreau/Tome 59/Automne 1999*.
- \* « Les objectifs visés par les dommages punitifs ne se limitent pas à punir ou à réprouber une situation existante, mais aussi à dissuader et dénoncer des gestes de même nature». *Montigny c. Brossard* (2010) 3 R.C.S.
- \* « Offrir un exemple à la société»: *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*, [1996] 3 RCS 211, paragraphe 125;
- \* «Pour que les dommages-intérêts punitifs soient utiles, ils doivent faire mal ».
- \* *Markarian c. Marchés mondiaux CIBC inc.* 2006 QCCS 3314 CS: 500-05-069668-018 J-P Senécal, J.C.S;

# Les dommages punitifs ne sont pas des dommages compensatoires

\* *«L'octroi de dommages punitifs obéit à des critères différents de ceux applicables aux dommages compensatoires. En effet, dans l'attribution de tels dommages c'est l'agir fautif qui est sanctionné plutôt que la conséquence pour la victime»:*

\* *Brossard c. Brahimi*, R.L. Juge administratif Sophie Alain, 11 sept 14 31-090629-105 31 20090629 G, paragraphe 73.

*«Les dommages-intérêts punitifs visent à punir le coupable, à décourager toute action analogue à l'avenir et à marquer l'aversion du jury pour la conduite en cause»:*

*Wilkes c. Wood* (1763), Cité dans *Whiten c. Pilot Insurance Co.*, [2002] 1 R.C.S. 595, au par. 40.

*«L'objectif n'est pas d'indemniser le demandeur mais de punir, de châtier le défendeur comme il le mérite, de le décourager, lui et autrui d'agir ainsi à l'avenir et d'exprimer la condamnation de l'ensemble de la collectivité à l'égard des événements.»* *Whiten c. Pilot Insurance Co.*, [2002] 1 R.C.S. 595, au par. 40.

\* *«Les dommages-intérêts punitifs sont évalués en fonction des fins auxquelles ils sont utilisés: la prévention, la dissuasion et la dénonciation. En droit civil québécois, il est tout à fait acceptable d'utiliser les dommages-intérêts punitifs (...) pour dépouiller l'auteur de la faute des profits qu'elle lui a rapportés lorsque le montant des dommages-intérêts compensatoires ne représenterait rien d'autre pour lui qu'une dépense lui ayant permis d'augmenter ses bénéfices tout en se moquant de la loi ».* *Cinar corp. c. Robinson*, [2013] 3 R.C.S. 1168, para. 136 (Juge en chef McLachlin).

# Les dommages punitifs peuvent même être attribués post-mortem

- \* Contrairement à la Cour supérieure et la Cour d'appel du Québec qui estimaient avant 2010 que l'aspect dissuasif des dommages-intérêts punitifs ne pouvaient plus exister quand le défendeur était décédé, la Cour Suprême du Canada considère que le décès de l'auteur d'actes fautifs intentionnels n'empêche pas la condamnation de sa succession à des dommages-intérêts punitifs.

*«La conception du rôle des dommages punitifs selon laquelle il est inutile d'en octroyer lorsque l'auteur d'un acte illicite est décédé s'avère trop étroite et ne tient pas compte de l'utilité sociale que revêt cette forme d'intervention judiciaire. Celle-ci requiert que les Cours adoptent une approche fonctionnelle capable de favoriser la réalisation de tous les aspects de la fonction préventive que leur attribue le législateur.»*

- \* Montigny c. Brossard (2010) 3 R.C .S., p.37, paragraphe 50
- \* Micka c. Sucession de Rémillard, RL 2011 QCRDL 9249, Juge André Monty .



# Fardeau de preuve en dommages-intérêts punitifs

- \* Pour les dommages-intérêts punitifs prévus au Code civil, l'article 2803 et 2804 s'appliquent et le fardeau de preuve incombe au demandeur selon la balance des probabilités.
- \* Le fardeau de preuve est plus exigeant sous la Charte des droits car l'article 49 al. 2 exige une preuve d'intention en plus de celle de l'atteinte illicite. Il faudra prouver que l'auteur de l'atteinte a voulu les conséquences que son comportement fautif produira.
- \* Exception faite en matière de discrimination, où les cours de justice ont établi que le demandeur n'était tenu qu'à une preuve *prima facie*:
  - Commission ontarienne des droits de la personne c. Municipalité d'Etobicoke, 1982 1 R.C.S. 202;
  - Commission ontarienne des droits de la personne c. Simpsons-Sears Ltd, (1985) 2 RCS, 537).
  - Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c. Bergeron, 202 (CanLII 38193);
  - Commission des droits de la personne et de la jeunesse c. Ville de Montréal 1998 CA.

# Preuve Prima facie

La Cour d'appel du Québec dans Commission des droits de la personne c. Ville de Montréal, 1998 CanLII 13250, cite la Cour Suprême Canada pour établir le fardeau de preuve nécessaire en matière de discrimination: une preuve prima facie suffit en cas de discrimination :

1-Commission ontarienne des droits de la personne c. Municipalité d'Etobicoke, 1982 1 R.C.S. 202;

2-Commission ontarienne des droits de la personne c. Simpsons-Sears Ltd, (1985) 2 R.C.S. 537).

Ainsi, le fait de refuser d'inscrire une femme enceinte sur une liste d'attente pour la location d'un logement a été jugé suffisant en soit pour considérer que l'atteinte à un droit reconnu par la Charte était intentionnelle et ce même si la postulante n'aurait de toute façon pas été choisie vu sa place sur la liste d'attente. Dans ce cas, comme aucun bail n'avait été signé, la Régie du logement n'était pas compétente à entendre la cause. (28 LRL; 1899 C.c.Q+ 12 et 49 al.2 Charte des droits):

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c. Bergeron, 2002, par. 25 et 25 (CanLII 38193)

# Les prescriptions

- \* Pour ce qui est des recours en dommages-intérêts punitifs prévus aux articles 1899, 1902 et 1968 du Code civil, le délai de prescription est de trois ans selon l'article 2925 C.c.Q.
- \* Quant aux recours en dommages punitifs prévus dans la *Charte des droits et libertés de la personne* les délais de prescription sont aussi ceux de l'article 2925 C.c.Q. :
  - \* « Pour ce qui est de l'article 49 de la Charte des droits et libertés de la personne, comme la Charte est muette à ce sujet il convient d'appliquer également les délais de prescription établis par le régime de responsabilité civile. L'article 2925 C.c.Q. reçoit donc application et ce délai est de trois ans ».
  - \* Chabot c. Ubisoft Divertissement inc., 2009\_QCCQ 7560 (CanLII)

# L'article 49 al. 2 de la Charte des droits et libertés

- \* En plus des dommages-intérêts punitifs prévu au Code civil, le locataire également lésé dans ses droits fondamentaux peut aussi réclamer devant la Régie du logement des dommages punitifs prévus à la Charte québécoise.
- \* Y-a-t-il double emploi, un recours exclut-il l'autre?

## Opinion de la Cour d'appel du Québec:

- \* *«Les motifs de discrimination de l'article 1899 C.c.Q. sont également couverts par la Charte québécoise. (...) En prévoyant l'octroi de dommages punitifs dans la section du Code civil portant sur les règles particulières au bail d'un logement, le législateur n'a pas pour autant voulu exclure le recours à la Charte québécoise pour l'octroi de ce type de dommages.»*
- \* Investissements Historia inc. c. Gervais Harding et Associés... 2006 CA 560, paragraphe 21, les juges Baudouin Pelletier et Dufresne

# Le pouvoir de la Régie d'octroyer des dommages-intérêts punitifs en application de l'article 49 alinéa 2 de la Charte des droits et libertés de la personne

- \* Comme le non respect de certaines obligations imposées par le Code civil en matière de bail d'habitation pouvait entraîner une condamnation à des dommages-intérêts punitifs autant sous le Code civil que sous la Charte des droits, d'aucuns se sont demandés qui a juridiction ou préséance entre le Tribunal du logement et celui des Droits de la personne, puisque deux lois déclarent leur juridiction sur les mêmes sujets.
- \* Selon l'art. 111 de la Charte des droits, le Tribunal des droits de la personne a compétence pour entendre et disposer de toute demande (...) ayant trait, notamment (...) au logement (...).
- \* Mais, vu le libellé précis de l'article 28 de *la Loi sur la Régie du logement*:
  - \* « La Régie connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, de toute demande relative au bail d'un logement» (...).
  - \*
  - \* Le Tribunal du logement serait bien le forum compétent pour disposer d'une demande en dommages-intérêts punitifs suivant l'article 49 al. 2 de la Charte.
  - \* «(...) considérant l'existence d'un bail et (...) la violation des obligations qui en découlent, le régisseur possède la compétence pour imposer la sanction supplémentaire prévue à l'alinéa 2 de l'article 49. »:
  - \* 2528-1619 Québec inc. c. La Régie du logement et Hélène Chicoine (1989) R.J.Q. 2420 À 2424, CS.

# Reconnaissance de l'autonomie du droit à des dommages punitifs sous la Charte des droits

- \* Avant 2010 la position de la Cour Suprême était la suivante:
  - \* « *Malgré ces diverses particularités, le recours en dommages exemplaires fondé sur l'article 49 al. 2 de la Charte ne peut se dissocier des principes de la responsabilité civile. Un tel recours ne pourra en effet qu'être l'accessoire d'un recours principal visant à obtenir compensation du préjudice moral ou matériel.*» Béliveau c. Fédération des employées... [1996] 2 RCS 345, 1996, par 127, Juge Gonthier.

Dans l'affaire Montigny s'opère un véritable revirement jurisprudentiel. La Cour Suprême a considéré que la *Charte des droits et libertés de la personne* était totalement autonome et se dissociait des principes de la responsabilité civile. Ainsi, on pouvait demander des dommages-intérêts punitifs sous l'article 49.al 2 sans avoir à demander d'abord des dommages compensatoires:

- \* « *En raison de son statut quasi constitutionnel, la Charte a préséance, dans l'ordre normatif québécois, sur les règles de droit commun. Nier l'autonomie du droit à ces dommages conféré par la Charte en imposant à ceux qui l'invoquent le fardeau supplémentaire de démontrer d'abord qu'ils ont le droit d'exercer un recours dont ils ne veulent, ou ne peuvent pas nécessairement se prévaloir revient à assujettir la mise en œuvre des droits et libertés que protège la Charte aux règles des recours de droit civil. Rien ne justifie que soit maintenu cet obstacle.*»
- \* Montigny c. Brossard (2010) 3 R.C .S. Par. 45, Juge LeBel

# Preuve d'intention

- \* Pour obtenir des dommages punitifs sous le paragraphe 2 de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, une preuve d'intention doit être faite.
- \* La notion d'intention est bien expliquée et résumée par différentes cours de justice dont la Cour Suprême du Canada.

# La notion d'intention

- \* La Cour suprême du Canada précise les contours de la notion d'atteinte intentionnelle. Ainsi:
  - \* *« En conséquence, il y aura atteinte illicite et intentionnelle au sens du second alinéa de l'art. 49 de la Charte lorsque l'auteur de l'atteinte illicite a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences, immédiates et naturelles ou au moins extrêmement probables, que cette conduite engendrera. Ce critère est moins strict que l'intention particulière, mais dépasse, toutefois, la simple négligence. Ainsi, l'insouciance dont fait preuve un individu quant aux conséquences de ses actes fautifs, si déréglée et téméraire soit-elle, ne satisfera pas, à elle seule, à ce critère ».*
- \* Hôpital St Ferdinand (1996) 3 R.C.S. 259m, p. 260 paragraphe 121 (honorabile juge L'Heureux-Dubé);



# La réclamation doit-êre dirigée contre l'auteur du dommages

- \* L'article 1902 C.c.Q. fait référence à « toute autre personne qui a usé de harcèlement ». Cela peut être un employé du locateur (concierge etc...) ou toute personne mandatée ou même une tierce personne inconnue du locateur...
- \* L'article 1463 C.c.Q. garantit les tiers contre la faute dommageable commise par les préposés dans l'exécution de leurs fonctions. Qu'en est-il pour les dommages punitifs prévus aux articles 1902 C.c.Q. Le locateur peut-il être automatiquement condamné pour les fautes de ses employés?
- \* Non, sauf autorisation ou ratification du locateur pour la conduite fautive de son ou ses employés. En effet, les dommages punitifs visent à punir directement l'auteur du dommage. D'ailleurs, l'article 49 al. 2 de la Charte fait référence au fait que la réclamation **doit être dirigée contre l'auteur** du dommage.
- \* *« Ainsi, condamner un locateur sur la seule base de la responsabilité du fait d'autrui de droit commun ne nous semble pas utile pour les fins de l'article 1902, sauf l'autorisation ou la ratification de la conduite fautive nous parait susceptible d'engendrer un recours en dommages punitifs. Le fardeau de preuve de ce fait incombant au locataire demandeur. »*
- \* Pierre PRATTE: *Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec*, (1996) 56 R. du B., 3, p. 33.

## \* L'article 1621 C.c.Q.

- \* *« Lorsque la loi prévoit l'attribution de dommages-intérêts punitifs, ceux-ci ne peuvent excéder, en valeur, ce qui est suffisant pour assurer leur fonction préventive.*
- \* *« Ils s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale ou de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier, ainsi que, le cas échéant, du fait que la prise en charge du paiement réparateur est, en tout ou en partie, assumée par un tiers.»*

# Régulation des montants alloués

L'article 1621 C.c.Q. a été adopté dans le but d'éliminer les disparités en matière d'attribution de dommages-intérêts punitifs et afin d'assurer une certaine uniformité dans les montants alloués. À ce sujet, le Professeur Pineau s'exprimait ainsi lors de l'étude détaillée du PL 125 en sous-commission parlementaire:

*« L'article 1621 C.c.Q. a été proposé pour guider le juge dans son évaluation des dommages-intérêts punitifs. On souhaite que ces dommages-intérêts ne soient ni trop peu élevés ni exagérément élevés comme parfois on peut le voir devant les tribunaux des États-Unis. Le critère invoqué est celui de la prévention. Ces dommages-intérêts exemplaires sont destinés à prévenir de pareilles infractions et à dissuader les auteurs de pareils comportements. »:*

*Journal des débats de la Sous-commission parlementaire, étude détaillée du projet de loi n° 125, Code civil du Québec 28 novembre 1989 au 18 mars 1992)*

# Un incontournable

- \* - L'article 1621 C.c.Q. s'applique à toutes les lois du Québec:
  - \* *«Le principe formulé à l'article 1621 C.c.Q. s'applique à la Charte. En effet, tous s'entendent pour dire que le but de cette disposition est d'uniformiser la pratique des dommages punitifs et non de fournir un modèle supplétif. C.c.Q.»:*
  - \* Pierre PRATTE *Le rôle des dommages punitifs en droit québécois*, (1999) 59 *Revue du Barreau/Tome 59*
  
- \* -L'article 1621 C.c.Q. prévoit une série de facteurs qu'un tribunal peut notamment prendre en compte pour déterminer le montant d'une condamnation au paiement de dommages punitifs. Récemment, la C.S.Can. a estimé que le contrevenant pouvait même se voir priver des profits qu'il a réalisés par ses gestes illégaux:
  - «(...) En droit civil québécois, il est tout à fait acceptable d'utiliser les dommages intérêts punitifs (...) pour dépouiller l'auteur de la faute des profits qu'elle lui a rapportés ».*
  - Cinar corp. c. Robinson*, [2013] 3 R.C.S. 1168, para. 136 -141 (Juge en chef McLachlin).

Deux jugements de la Régie du Logement reconnaissent également ce principe:

1-[Henri. c. Pierre](#), RL 2010 QCRDL 35008, Juge Patrick Simard (Reprise de M.F., prise en compte des bénéfices procurés par les agissements illégaux pour fixer le quantum de D.P.);

2-[Jalbert c. Bessette](#), RL 2010 QCRDL 14205, juge Anne Morin (Reprise de M.F., analyse du profit réalisé pour fixer les D.P.);

# Pour dissuader toute récidive, les dommages punitifs doivent faire mal

- \* *«Pour que les dommages-intérêts exemplaires soient utiles et dissuasifs, ils doivent faire mal. La condamnation à des dommages exemplaires trop modestes banalise, voire même rentabilise, selon nous la violation des droits qui prévoient des dommages-punitifs.»*

\* Markarien c. Marchés mondiaux CIBC inc., 2006 QCCS 3314 (CanLII) — 2006-06-14 Juge J.P. Sénécal;

\* Whiten c. Pilot Insurance Co., [2002] 1 R.C.S. 595, aux pages 604 (par. 4), 617 (par. 36), 645 (par. 94) et 649 (105).

# Le respect de l'intention du législateur

- \* Me Denis Lamy dans son livre sur *le bail résidentiel et les dommages exemplaires* a fait un travail de compilation concernant les montants alloués en matières de dommages-punitifs.

Il en ressort que:

# Les montants jugés en dommages punitifs seraient trop modestes

L'exemplarité est généralement incompatible avec la modicité nous dit Me Lamy pour qui:

*« Des condamnations trop modestes à titre de dommages exemplaires reviennent à banaliser des situations que la société ne peut et ne doit absolument pas tolérer. »*

Et le juge J.P. Sénécal d'affirmer: *« Il ne faut pas non plus que les dommages punitifs "soient assimilés à des frais de permis ou d'exploitation»*. [Markarian c. Marchés mondiaux CIBC inc.](#) 2006 QCCS 3314;

Pour Me Lamy, des condamnations trop modestes font manquer totalement l'objectif de dissuasion voulu par le législateur, c'est aussi occulter complètement l'aspect d'exemplarité qui caractérise les dommages-punitifs:

*« Peut-on véritablement parler de dommages-punitifs en matière de discrimination locative quand une somme de 1 000,00\$ est allouée dans la majorité des cas, alors que cette somme était déjà prévue dans un projet de loi, il y a plus de 36 ans? »* (on se situait alors en 2008). Poser la question c'est y répondre de conclure Me Lamy.

Notons que dès 1996, le professeur Pratte prévoyait que, inspirés par l'article 112.1 de *la Loi sur la Régie du logement*, les tribunaux sanctionneraient plus sévèrement les cas de harcèlement du locataire se basant sur l'amende minimum prévu à cet article de loi.

*« Les Tribunaux ne devraient donc pas hésiter à octroyer des sommes de 5000,00\$ lorsque les circonstances le justifient. »*  
Pierre PRATTE: *Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec*, (1996) 56 R. du B., 3, p. 36.

Sur le parallèle à faire avec l'article 112.1 L.R .L . pour fixer le quantum des Dommages-intérêts punitifs: [Joanis c. Audet](#) 2010 QCRDL (juge Pierre Gagnon).

# Questionnements après étude des statistiques

L'article 112.1 de la *Loi sur la Régie du logement* qui prévoit une disposition pénale d'un haut minimum et haut maximum (5 800\$-28 975\$) en cas d'atteinte au maintien dans les lieux du locataire ne nous donne-t-il pas un indice sérieux sur les montants minimums à octroyer? Cet indice devrait en conséquence guider les cours de justice quand elles apprécient le quantum en application de l'article 1621 C.c.Q. Entre les années 2000 et 2007, 55% des sommes accordées à titre de dommages-punitifs étaient inférieures à 2 500,00\$, entre 2 501 et 5 000,00\$ dans 25% des cas; 5 000,00\$ et plus dans 20% des cas, selon Me Lamy.

- \* Notons également que les dommages-punitifs octroyés en vertu d'autres lois du Québec sont plus élevés qu'en matière de droit du logement, selon les relevés de Me Lamy, compilés dans son ouvrage *sur le bail résidentiel et les dommages exemplaires*.
- \* Dans les faits, les sommes allouées en dommages punitifs sont-elles suffisantes pour punir, dissuader, donner un exemple à la société et éviter toute récidive?
- \* Pour y réfléchir voir Brisset c. 4348478 Canada Inc. 2014 QCRDL 3544.



## Les montants les plus élevés octroyés à ce jours en dommages punitifs

Bien que nous savons tous que la compétence de la Régie du logement est limitée à 70 000 \$, il est intéressant de noter que les sommes les plus élevées attribuées en matière de dommages punitifs en Cour supérieure ont été de 1 500 000 \$ dans Markarien c. Marchés mondiaux CIBC inc., 2006 QCCS 3314 CanLII , (Juge Sénécal);

Puis, dans l'affaire Hinse c. Procureur général du Québec 2011 QCCS 1780 (CanLII): Dans cette affaire, la Cour supérieure a alloué une somme de 2 500 000 \$ en dommages punitifs au demandeur en plus des dommages compensatoires de 855 228\$, de 540 000 \$ d'honoraires extrajudiciaires et d'une somme de 1 900 000 \$ en dommages moraux, le tout pour corriger une erreur judiciaire vieille de 50 ans.

- \* La Cour d'appel a annulé le jugement de la Cour supérieure dans l'Affaire Hinse et la Cour Suprême du Canada a été saisie du dossier.

# Au delà des questionnements


## Le rôle de l'avocat devant la Cour:

- \* Renseigner, argumenter, interpeller, convaincre;
- \* Bien évaluer le montant à réclamer en dommages-punitifs;
- \* Donner au juge tous les éléments utiles à la prise de décision
- \* en application des critères d'évaluation de l'article 1621 C.c.Q.;
- \* Mettre en preuve les revenus du débiteur et rappeler les antécédents s'il y a lieu;
- \* Évaluer et anticiper les risques de récidive, possibles et probables;
- \* Faire la preuve des profits réalisés par la faute du débiteur;
- \* Rappeler et résumer la position des tribunaux supérieurs;
- \* Rappeler l'intention martelée du législateur concernant le droit du locataire au maintien dans les lieux.

# Conclusion

- \* Les dommages punitifs sont exceptionnels et doivent être spécifiquement prévus dans la loi.
  - \* Le tribunal a discrétion pour les attribuer ou les refuser;
  - \* Les dommages punitifs ne remplacent pas les dommages compensatoires, ils s’y ajoutent;
  - \* En bail d’habitation, trois articles réfèrent aux dommages punitifs dans le *Code civil*, un article dans la *Loi sur la Régie du logement* et un article dans la *Charte des droits et libertés de la personne*;
  - \* L’évaluation du quantum des dommages punitifs de la *Charte des droits et libertés de la personne* et du *Code civil* est soumise aux critères de l’article 1621 C.c.Q.;
  - \* La preuve se fait selon l’article 2803 C.c.Q., mais une preuve d’intention est requise pour demander des dommages punitifs sous l’article 49 al.2 de la *Charte des droits et libertés de la personne* ;
  - \* La prescription est celle prévue au *Code civil du Québec*, article 2925;
  - \* Il faut convaincre l’adjudicateur que le quantum des dommages punitifs doit être suffisamment élevé afin de répondre à l’objectif clair du législateur qui est de protéger le droit du locataire au maintien dans les lieux. Il est nécessaire de « punir, dissuader, dénoncer, décourager le débiteur »;
  - \* La Cour Suprême du Canada considère que le montant du gain obtenu par la faute du débiteur est un critère supplémentaire pour fixer adéquatement le quantum de la punition;
  - \* Les plaideurs devraient insister sur le rôle sociétal des dommages punitifs et sur le fait qu’il s’agit réellement de punir afin de ne pas rater la cible que le législateur a voulu atteindre.
- 
- \* Markarien c. Marchés mondiaux CIBC inc., 2006 QCCS 3314 (CanLII); ( juge Sénécal);
  - \* Denis LAMY: *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, Wilson Lafleur 2004, p. 271;
  - \* Cinar corporation c. Robinson, 2013 CSC 73, [2013] 3 R.C.S. 1168

# Tableau synoptique des dommages punitifs - louage résidentiel

		Dommages compensatoires	Dommages Punitifs Code civil	Dommages punitifs Charte
1899 C.c.Q	Liens avec les articles 10-10.1-12 et 49al.2 de la <i>Charte des droits</i> .  Lien avec les articles 28 et 113 de la <i>Loi sur la Régie du logement</i> ;  Lien avec le règlement 03-096 sur la Salubrité et l'entretien des logements Art.42 Preuve prima faces de la faute suffit	Article 1607 C.c.Q: Réparation du dommage corporel, moral ou matériel direct et immédiat.  Preuve 2803 et 2804 C.c.Q.  Faute - dommage - lien causal	Article 1621 C.c.Q: Uniformisation la pratique des dommages punitifs  Preuve 2803 et 2804 C.c.Q. -Preuve de récidive -Preuve de revenus -Preuve d'antécédents -Preuve d'enrichissement en conséquence de la faute -Etc.  Droit cessible et transmissible: 1610 C.c.Q  Prescription 3 ans : 2925 C.c.Q.	Article 1621 C.c.Q: Uniformisation la pratique des dommages punitifs  Preuve d'intention.  Droit cessible et transmissible: 1610 C.c.Q  Prescription 3 ans : 2925 C.c.Q.
1902 C.c.Q	Liens possibles avec différents articles de la <i>Charte des droits</i> si droits fondamentaux art. 10.1 enfreints. Lien avec les articles 1936 et 1863 C.c.Q Pendant civil de l'article 112.1 de la <i>Loi sur la Régie du logement</i>	Prescription 3 ans : 2925 C.c.Q		
1968 C.c.Q	Liens avec l'article 6 de la <i>Charte des droits</i> Lien avec les articles 1936 et 1863 C.c.Q.  Lien avec l'article 54.10 de la <i>Loi sur la Régie du logement</i>	54.10 L.R.L. 	54.10 L.R.L.	
Charte des droits et libertés	La Régie est compétente pour juger des dommages punitifs autant que la Commission des droits de la personne. L'article 1621 C.c.Q. s'applique	Article 49 al.1		Article 49 al.2
Loi sur la Régie du	Recours pénal: Article 112.1 et 113	Recours civils : Article 54.10		

# FIN

- \* Je vous remercie de votre attention.
- \* Une liste de la doctrine et de la jurisprudence consultées est également disponible à la suite de ce PowerPoint.

# Liste de la jurisprudence citée ou consultée

Augustus c. Gosset, (1996) 3 R.C.S., 268, Juge L'Heureux-Dubé;

Brossard c. Brahimi R.L. Me Sophie Alain 11 sept14, No 31-090629-105 31 20090629 G;

Bernard c. Chowdhury, RL 2011 QCRDL 34861, juge André Gagnier (Reprise de MF, une demande D.P. de 500 \$ qui en valait 5 000,00\$);

Brisset c. 4348478 Canada Inc. 2014 QCRDL 3544, juge Robin-Martial Guay (Harcèlement, analyse de 1621, p.37sur 43+ motivation du quantum p. 40 sur 43.

Chabot c. Ubisoft Divertissement inc., 2009 QCCQ 7560 (CanLII);

Chadi c. Joao R.L. Montréal, No 31-000804-041, 13 juin 2002 (Me Luce de Palma);

Cinar corporation c. Robinson, 2013 CSC 73, [2013] 3 R.C.S. 1168 (Juge en chef McLachlin);

Commission des droits de la personne c. Bergeron, 2002 CanLII 38193;

Commission ontarienne des droits de la personne c. Etobicoke (1982) 1 RCS 202;

Commission des droits de la personne c. Ville de Montréal, 1998 CanLII 13250;

Commission ontarienne des droits de la personne c. Municipalité d'Etobicoke, 1982 1 R.C.S. 202;

Commission ontarienne des droits de la personne c. Simpsons-Sears Ltd, (1985) 2 RCS, 537;

Dubé c. 9109-4276 Québec inc., 2012 QCDRL 45259, juge Jocelyne Gascon (Reprise de MF, prise en compte de la bonne situation financière du locateur pour octroyer 8 000,00\$ en D.P. au locataire; Refus d'ajouter les recours de la Charte car cela serait une double indemnisation! Contraire à: investissements Historia inc. c. Gervais Harding et Associés Design Inc., 2006 QCCA 560 CanLII paragraphes 20 et 21;

# Jurisprudence (suite)

Henri. c. Pierre, RL 2010 QCRDL 35008, Juge Patrick Simard (Reprise de MF, prise en compte des bénéfices procurés par les agissements illégaux);

Higgins c. Malo, RL 2014 QCRDL 28582, Juge Marie-Louisa Santirosi (Harcèlement, il faut décourager les locateurs qui intimident 15 000,00\$ D.P. alloués);

Investissements Historia inc. c. Gervais Harding et Associés Design inc., 2006 QCCA 560 (CanLII);

Jalbert c. Bessette, RL 2010 QCRDL 14205, juge Anne Morin (Reprise de MF, analyse du profit réalisé pour fixer les D.P.);

Joanis c. Audet, RL 2010 QCRDL 30580, Juge Pierre C. Gagnon (Harcèlement, référence à 112.1 LRL pour fixer le quantum de 1621 C.c.Q);

Lemieux c. polytechnique St-cyrille Inc. (1989) J.E. 89-104;

Markarian c. Marchés mondiaux CIBC inc. 2006 QCCS 3314 CS: 500-05-069668-018 J-P Senécal, J.C.S.; Béliveau St-Jacques c. Fédération des employés [1996] 2 RCS 345, 1996 CanLII 208 (CSC);

Micka c. Succession de Rémillard, RL 2011 QCRDL 9249, Juge André Monty (Reprise de MF, DIP contre la succession, lien à faire avec Montigny c. Brossard (2010) 3 R.C .S. p.37 paragraphe 50;

Montigny c. Brossard (2010) 3 R.C .S.; [1996] 3 RCS 211, 1996 CanLII 172 (CSC) p. 159;

Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand, (1996) 3 R.C.S. 211, 1996 CanLII 172 (CSC) paragraphe 121 (Définition de l'atteinte intentionnelle);

Whiten c. Pilot Insurance Co., [2002] 1 R.C.S. 595, aux pages 604 (par. 4), 617 (par. 36), 645 (par. 94) et 649 (105);

2528-1619 Québec inc. c. La Régie du logement et Hélène Chicoine (1989) R.J.Q. 2420 À 2424;

## Liste de la doctrine

Mélanie SAMSON, *Les dommages punitifs en droit québécois, tradition, évolution et...Révolution?* (2012) 42 R.D.U.S. ;

Pierre PRATTE: *Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec*, (1996) 56 R. du B., 3 ;

Pierre PRATTE: *Le rôle des dommages punitifs en droit québécois Revue du Barreau/Tome 59/Automne 1999;*

Pierre PRATTE : *Les dommages punitifs: institution autonome et distincte de la responsabilité civile (1998), 58 R. du B., 287;*

Denis LAMY: *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, Wilson Lafleur 2004, p. 271;

France ALLARD: *La charte des droits et libertés de la personne et le Code civil du Québec: deux textes fondamentaux du droit civil québécois dans une relation d'harmonies ambiguës''*, 2006 Revue du Barreau Numéro thématique hors série;

Barreau du Québec, *La charte québécoise: origine, enjeux et perspectives*, 2006 Numéro thématique hors série, en marge du trentième anniversaire de l'entrée en vigueur de la Charte des droits et libertés de la personne;