

Jurisprudence et développements récents en droit locatif

Gagnon & Associés, avocats

Montréal, le 14 novembre 2016

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.



Plan de la présentation

- L'accès au logement aux fins de visites et les préavis
- Le droit aux animaux
- Les réparations urgentes et nécessaires
- La location de chambre (Airbnb) *nouveau phénomène*

Avis pour accès au logement

Article 1898 C.c.Q.

Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par le locateur afin d'avoir accès au logement, doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse d'une partie lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail; il doit être rédigé dans la même langue que le bail et respecter les règles prescrites par règlement.

L'avis qui ne respecte pas ces exigences est inopposable au destinataire, à moins que la personne qui a donné l'avis ne démontre au tribunal que le destinataire n'en subit aucun préjudice.

L'accès au logement aux fins de visites

Article 1930 C.c.Q.

Le locataire qui avise le locateur de la non-reconduction du bail ou de sa résiliation est tenu de permettre la visite du logement et l'affichage, dès qu'il a donné cet avis.

L'accès au logement et préavis

Article 1931 C.c.Q.

Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.

L'accès au logement

Article 1932 C.c.Q.

Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.

Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent.

L'accès au logement

Jurisprudences

- Lan Anh Nguyen c. Minh Chau Tran, 11 janvier 2016, RDL 2016 QCRDL 500
- Dennis c. Delvecchio, 25 mai 2015, RDL 2015 QCRDL 16956
- Immo Bois Franc LTD c. Alcindor, 28 juillet 2015, RDL 2015 QCRDL 24392
- Théorêt c. Grenier & Al., 13 juillet 2015, RDL 2015 QCRDL 22921

L'accès au logement

- Lan Anh Nguyen c. Minh Chau Tran, 11 janvier 2016, RDL 2016 QCRDL 500

La locatrice demandait une émission d'ordonnance au logement du locataire pour le faire visiter en vue de la relocation.

[10] Rappelons aux parties que cet avis peut être verbal.

[12] Soulignons également qu'il n'existe pas un droit pour le locataire d'être présent lors des visites de son logement. Conséquemment, s'il tient absolument à être présent lors de ces visites, c'est à lui de se plier à l'horaire du locateur ou de s'y faire représenter.

[14] Or, par ses exigences, le locataire a entravé la relocation du logement. Certes, le Tribunal peut comprendre le désir un locataire d'être présent et qu'il souhaitait recevoir des messages textes en vietnamien vu sa méconnaissance du français ou de l'anglais.

[24] CONSTATE la résiliation du bail.

[25] CONDAMNE le locataire à payer à la locatrice la somme de 2 320,00 \$

L'accès au logement

• Dennis c. Delvecchio, 25 mai 2015, RDL 2015 QCRDL 16956

[4] Au soutien de sa demande, le locateur allègue que la locataire, par sa façon d'agir et ses restrictions quant à l'horaire des visites, l'a empêché de faire visiter ce logement et de le relouer à son juste prix.

[5] Il perdait en effet de bons locataires potentiels, vu l'attitude fermée de la locataire, et s'est vu obligé de louer ce logement pour une somme de 210 \$ de moins par mois que le loyer payé par cette dernière, d'où la présente réclamation.

[16] Toutefois, et bien que dûment avisée, la locataire refusait de le laisser entrer, voire même de lui répondre à la porte, ce même samedi, alors que la locataire potentielle attendait à l'extérieur de l'immeuble.

[17] Cette dernière quittait et signait un bail pour un autre logement et ce, pour un loyer mensuel comparable de 1 500\$ par mois, allègue-t-il.

(suite page suivante)

L'accès au logement

[74] Si le locateur jugeait cette façon de faire trop restrictive, particulièrement après le 23 ou le 24 mars 2012, dates auxquelles il affirme avoir perdu une candidate valable, il lui appartenait de la mettre formellement en demeure de lui donner accès selon les prescriptions de la loi, voire à présenter ensuite une demande d'accès à la Régie du logement, en cas de refus.

[97] Cela étant, le Tribunal ne peut conclure que la preuve révèle de façon prépondérante que ce logement a été loué à plus bas prix par la faute de la locataire, mais conduit plutôt à penser qu'il s'agissait bel et bien d'un choix personnel du locateur.

[98] Le Tribunal ne peut donc faire droit à la demande du locateur.

L'accès au logement

- **Immo Bois Franc LTD c. Alcindor, 28 juillet 2015, RDL 2015 QCRDL 24392**

Accès au logement et dommages-intérêts (2 277,04 \$)

[8] À l'audience, le locataire déclare être disposé à permettre la visite de son logement ainsi qu'à permettre au concierge de l'immeuble d'effectuer un double des clefs de sa porte d'entrée.

[16] ORDONNE l'accès au logement le 29 juillet 2015 entre 13h30 et 15h00.

[17] ORDONNE au locataire de permettre au concierge de l'immeuble de faire un double des clefs du logement avant vendredi le 24 juillet 2015 à 16h30.

[18] ORDONNE le locataire à payer au locateur la somme de 20 \$, plus les frais judiciaires de 80 \$.

L'accès au logement

Émission d'une ordonnance d'accès

- Théoret c. Grenier & Al, 13 juillet 2015, RDL 2015 QCRDL 22921

[7] En défense, les locataires répondent que la locatrice a eu accès au logement à de nombreuses reprises. Depuis août 2014 jusqu'à janvier 2015, ils ont eu 45 visites d'acquéreur éventuel. Ils mentionnent que l'immeuble ne se vend pas en raison de son mauvais état.

Analyse et décision

[13] Les dispositions de la loi pertinente en l'espèce sont prévues aux articles 1857, 1931 et 1932 du *Code civil du Québec* :

« **1857.** Le locateur a le droit de vérifier l'état du bien loué, d'y effectuer des travaux et, s'il s'agit d'un immeuble, de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel; il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable. »

« **1931.** Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de vingt-quatre heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel. »

« **1932.** Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.

Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent. »

[25] **ORDONNE** aux locataires, sujet à l'envoi de l'avis de 24 heures exigé par l'article 1931 du *Code civil du Québec*, de donner à la locatrice et/ou à ses représentants accès au logement afin d'effectuer toute évaluation ou inspection de l'immeuble et afin de le faire visiter par tout acquéreur éventuel et ce, que les locataires soient ou non présents;

Le droit aux animaux

Article 1901 C.c.Q.

Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Cette clause est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

Le droit aux animaux

Jurisprudences

- **OMH de Saint-Félicien c. Lavoie & Als, 2 juillet 2015, C.Q., Soquij AZ-51195381**
- **Gendron c. Gilbert, 5 juillet 2013, RDL 37 100702 013 G & 37 101102 013 G**

Le droit aux animaux

• OMH de Saint-Félicien c. Lavoie & Als, 2 juillet 2015, C.Q., Soquij AZ-51195381

[2] Les conclusions sont les suivantes :

[52] **ANNULE** la clause interdisant à Mme Kathie Lavoie et M. Réal Gagné d'avoir plus d'un animal;

[53] **REJETTE** la demande.

[3] Cette décision fait suite à une demande de l'Office municipal d'habitation de Saint-Félicien (ci-après OMH) à l'endroit de Mme Kathie Lavoie et M. Réal Gagné (ci-après Mme Lavoie et/ ou M. Gagné et/ou le couple Lavoie-Gagné) dans le cadre de laquelle elle prétend que ces derniers, à titre de locataires gardent plusieurs animaux, de différentes races, dans le logement qu'elle leur loue, malgré la présence d'une clause limitant la possession des animaux à un seul.

[4] Cette demande vise à ordonner au couple Lavoie-Gagné de respecter le règlement sur la possession des animaux dans ce logement et de se débarrasser des animaux en surplus.

[5] Dans cette décision, le juge administratif indique entre autres :

[26] Il est donc de connaissance judiciaire pour le soussigné, que le contact avec les animaux procure de grands bénéfices. Pour bien des gens, un animal de compagnie est une source illimitée d'amour, d'affection et de réconfort.

[48] Si une simple obligation monétaire, « négociée librement », a parfois justifié l'intervention du Tribunal dans la liberté contractuelle des parties, par le biais de l'article 1901 du Code civil du Québec, il est évident qu'une clause restrictive qui impose aux locataires une obligation dont les conséquences émotives sont importantes, soit la perte d'un animal de compagnie, permet également le même genre d'intervention de la part du Tribunal lorsque cela heurte la conscience du décideur.

(suite page suivante)

Le droit aux animaux

ANALYSE ET DÉCISION

1) Le régisseur a-t-il jugé «*ultra petita*» en annulant la clause du règlement de l'OMH interdisant aux intimés d'avoir plus d'un animal, et ce, sans obtenir l'opinion des parties?

[13] Or, dans le cas sous étude, aucune demande d'annulation de ce règlement n'est formulée et c'est de son propre chef que le juge administratif la prononce.

[14] En toute déférence, le Tribunal considère qu'il agit *ultra petita* puisque ce débat n'a pas été soulevé par la partie adverse qui aurait eu de toute façon le fardeau de prouver à l'aide d'expert la nécessité de déclarer nul ce règlement à son égard, et ce, tel qu'il sera ci-après expliqué.

[33] Dans l'affaire Demers c. Rabouin 5, on retrouve également le passage suivant qui a été souvent repris dans la jurisprudence postérieure:

« [...] le locataire ne pourra faire échec à cette clause que s'il rencontre les deux conditions suivantes:

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

Ces critères sont en effet de plus en plus retenus par les tribunaux pour décider de la présence d'animaux en contravention à une clause du bail. »

[22] ORDONNE aux intimés de respecter le Règlement sur la possession des animaux dans le logement et de se débarrasser des animaux en surplus.

Le droit aux animaux

- **Gendron c. Gilbert, 5 juillet 2013, RDL 37 100702 013 G & 37 101102 013 G**

[76] D'entrée de jeu, il est reconnu qu'une clause interdisant la présence d'animaux dans un bail n'est ni déraisonnable ni abusive au sens de l'article 1901 du C.c.Q et n'enfreint aucune disposition de la Charte des droits et libertés de la personne.

[77] Qu'en est-il maintenant du consentement de la locataire lors de la signature du bail ?

[78] La locataire prétend s'être sentie obligée de signer le bail contenant ladite clause et ce sur la foi des représentations de la locatrice qui se disait prête à accepter un de ses chiens.

[79] En l'instance, le tribunal croit que la locataire a librement signé le bail en question et ce en toute connaissance de cause. Son témoignage en contre interrogatoire corrobore le témoignage de la locatrice et de son conjoint à l'effet que si elle obtenait une attestation de chiens d'assistance qu'elle les accepterait.

[81] Dans le but de faire échec à cette clause, la locataire soutient que ses chiens sont essentiels pour pallier à son handicap et à celui de son conjoint qui sont tous les deux atteints de problèmes de surdité.

(suite page suivante)

Le droit aux animaux

[82] À cet égard son procureur a soumis au tribunal une étude de la Commission de la santé et des Services sociaux et invoqué les articles 10, 12, et 13 de la Charte des droits et libertés de la personne qui édictent :

Article 10: Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction ou préférence fondée sur [...] le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Il y a discrimination lorsqu'une telle distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou de compromettre ce droit.

Article 12: Nul ne peut, par discrimination, refuser de conclure un acte juridique ayant pour objet des biens ou des services ordinairement offerts au public.

Article 13: Nul ne peut, dans un acte juridique, stipuler une clause comportant discrimination. Une telle clause est sans effet.

[83] Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

« En accord avec l'avis de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, les membres de la Commission se rallient aux cinq critères retenus par les tribunaux pour reconnaître les chiens-guides et les chiens d'assistance, soit :

- L'entraînement reçu par le chien auprès d'un organisme spécialisé, tel que la Fondation
- MIRA;
- La valeur monétaire du chien;
- Les effets bénéfiques de l'utilisation d'un chien d'assistance (amélioration de la qualité de vie et maintien de l'équilibre psychologique);
- L'autonomie qu'acquiert la personne handicapée lorsque accompagnée d'un chien
- d'assistance;
- Le respect de la dignité humaine de la personne handicapée.

(suite page suivante)

Le droit aux animaux

[84] Or, la locataire a admis que ses chiens ne détenaient aucun certificat de chien d'assistance tel que reconnu par les tribunaux et le rapport précité. De plus, aucun rapport d'un médecin traitant démontrant que ses chiens constituent un besoin médical n'a été produit dans ce sens.

[85] Au surplus, la preuve non contredite démontre que la locataire et son conjoint ont des appareils auditifs pour pallier à leur handicap et qu'ils pratiquent la plupart de leurs activités extérieures sans leurs chiens, que ce soit les sorties au restaurant et aux quilles, les courses, les sorties en patin à roues alignées et les longs séjours à l'extérieur de la ville.

[86] La preuve ne permet pas non plus de conclure que la locatrice tolère la présence de d'autres animaux dans l'immeuble, comme le prétendent la locataire et son conjoint et que son comportement est discriminatoire envers eux.

Les réparations urgentes et nécessaires

Article 1865 C.c.Q.

Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué.

Le locateur qui procède à ces réparations peut exiger l'évacuation ou la dépossession temporaire du locataire, mais il doit, s'il ne s'agit pas de réparations urgentes, obtenir l'autorisation préalable du tribunal, lequel fixe alors les conditions requises pour la protection des droits du locataire.

Le locataire conserve néanmoins, suivant les circonstances, le droit d'obtenir une diminution de loyer, celui de demander la résiliation du bail ou, en cas d'évacuation ou de dépossession temporaire, celui d'exiger une indemnité.

versus Article 1922 C.c.Q.

Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.

Les réparations urgentes et nécessaires

Jurisprudences

- Caron c. Estrela, 24 octobre 2013, QCRDL 34366
- Les Habitations LCM c. Métivier, 3 juin 2014, RDL
- Greenberg c. LT Investment Inc., 3 juin 2014, 2014 QCRDL 20516
- Giguère c. SHDM, 22 mars 2016, RDL 93892

Les réparations urgentes et nécessaires

- Caron c. Estrela, 24 octobre 2013, QCRDL 34366

[2] Par un recours introduit le 2 avril 2013, le locateur demande l'autorisation pour l'évacuation ou la dépossession temporaire de la locataire. Il demande également de statuer sur les frais.

[76] L'honorable juge Claude Auclair, dans l'affaire *Gervais Harding c. Placements St-Mathieu Inc.*, dans laquelle il était appelé à interpréter les termes de l'article 1865 C.c.Q., mentionne ce qui suit :

« [80] Les réparations urgentes et nécessaires de l'article 1865 C.c.Q. ont été assimilées à des cas fortuits. Ainsi, pour qu'un propriétaire puisse effectuer des réparations sans demander l'autorisation du Tribunal, il doit s'agir de cas exceptionnels, tel un incendie ou une tempête de verglas, qui requièrent une intervention immédiate[19].

[81] Interpréter le critère de l'urgence requise pour justifier une exception importante des obligations d'un locateur, comme incluant toutes les réparations qui doivent être effectuées avant la fin d'un bail de longue durée aurait pour conséquence de réduire à néant l'exigence de la permission de la Cour pour effectuer toutes réparations nécessaires et viderait de tout sens le deuxième alinéa de l'article 1865 C.c.Q. La définition du dictionnaire *Le petit Larousse illustré* 100^e édition, 2005 du terme «urgent» se lit comme suit : *qui ne peut être différé, qui doit être fait, décidé sans délai.* » (références omises)

(suite page suivante)

Les réparations urgentes et nécessaires

[79] Dans le cas sous étude, le locateur a choisi de ne pas demander au Tribunal l'autorisation préalable qui aurait fixé les conditions requises pour la protection des droits de la locataire. Il a bien déposé une demande à la Régie du logement pour autorisation et dépossession temporaire de la locataire, mais le 2 avril 2013 seulement, soit après le début des travaux.

[80] Il n'a pas non plus expédié d'avis à la locataire autre que la lettre datée du 12 mars 2013, laquelle a été reçue par la locataire après son retour d'Haïti et après le début des travaux. Dans celle-ci, non seulement il n'offre aucune modalité pour son départ, il déclare qu'il « n'assume aucune responsabilité qui découle de son refus de quitter le logement ».

[81] Elle s'est retrouvée sans logement à son retour et sans indication quant à la suite des événements. Elle a dû se reloger en toute vitesse et procéder à un déménagement dans des conditions difficiles. Elle n'avait pas accès au logement sans autorisation et sans surveillance. De plus, les travaux n'ont pas été exécutés de manière à minimiser le plus possible les inconvénients en résultant pour la locataire. La preuve révèle que ses biens n'ont pas été recouverts durant les travaux, les laissant ainsi sans protection contre l'abondante poussière.

[82] Dans les circonstances, la locataire n'a eu d'autre choix que de quitter définitivement le logement. En conséquence, le tribunal résiliera le bail, mais aux torts du locateur.

Les réparations urgentes et nécessaires

- Les Habitations LCM c. Métivier, 3 juin 2014, RDL

[1] Le locateur demande que le tribunal rende une ordonnance obligeant la locataire à quitter le logement en emportant avec elle ses meubles afin que des travaux d'urgence puissent être effectués, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et les frais.

[4] Un dégât d'eau est survenu le 12 janvier 2014 alors que l'eau s'est infiltrée par les événements de plomberie et a coulé dans les fixtures. Trois des logements furent touchés.

[6] La locataire a décidé de débrancher l'appareil du 12 au 16 janvier, ce qui a retardé le séchage des lieux.

[7] L'opération a réussi dans les appartements 1 et 2, mais pas dans le logement de la locataire.

[9] Les travaux sont terminés dans les autres logements et il ne reste que l'appartement 3 à réparer.

[11] Le locateur lui a demandé sa collaboration, mais sans succès.

[12] Interrogé, le locateur ne connaît pas la durée des travaux, mais déclare qu'ils sont urgents.

[15] La preuve a démontré que des réparations urgentes doivent être faites dans le logement de la locataire, qui refuse de collaborer.

[18] **ACCORDE** la demande du locateur;

[19] **ORDONNE** à la locataire de quitter le logement en emportant ses meubles;

Les réparations urgentes et nécessaires

- Greenberg c. LT Investment Inc., 3 juin 2014, 2014 QCRDL 20516

[1] The tenant, Mr. Greenberg, filed an application at the Tribunal of the Régie du logement on November 5, 2010.

[4] The parties were bound by a residential lease with a twelve month term which was renewed from year to year. For the period which ran from July 1, 2010 to June 30, 2011, the tenant paid rent in the amount of \$965 per month plus \$150 per month for two parking spaces.

[5] The tenant moved out when the lease expired on June 30, 2011.

[7] However, he maintains that he is entitled to a reduction of rent in the amount of \$300 per month from May of 2010 to November of 2010.

[8] He testified that in May of 2010, the landlord initiated repairs to the external walls of the building (front and back) and to the balconies as well.

[9] He admits that the work was done during the day (i.e. from 7AM to 4PM) but insists that the process was inordinately noisy.

(suite page suivante)



Les réparations urgentes et nécessaires

- Greenberg c. LT Investment Inc., 3 juin 2014, 2014 QCRDL 20516

[23] The prolonged absence of adequate heat or a chronically malfunctioning toilet would also diminish a tenant's « peaceable enjoyment » of his dwelling and would entitle him, inter alia, to a commensurate reduction of rent pursuant to 1863 C.c.Q. So too would a balcony or building façade in a state of disrepair. In the case at bar, it is evident that the work undertaken by the landlord was remedial and as such, was meant to insure that the « peaceable enjoyment » of its tenants was not compromised by the inevitable wear and tear to which every building in a Northern climate is subjected.

[25] Suffice it say that no occupant of a 125 unit building can reasonably aspire to an environment which is entirely free of noise. Invariably, dogs will bark, radios will play and when so required, workmen will hammer and drill.

[27] The evidence adduced at the hearing does not enable the tribunal to conclude that the noise engendered by approximately four months of repairs constituted an unreasonable inconvenience. No work was done past 4PM and given the dimensions of the landlord's multi-storied building it is inconceivable that every tenant was subjected to the same intensity of noise from start to finish. Nor could the landlord be expected to customize the entrepreneur's plans so as to accommodate the particular needs of each and every tenant.

[28] **DISMISSES** the tenant's application.

Les réparations urgentes et nécessaires

- **Giguère c. SHDM, 22 mars 2016, RDL 93892**

[1] Le Tribunal est saisi de nombreux dossiers de locataires réclamant une diminution de loyer et des dommages suite aux travaux effectués aux balcons, à la terrasse ainsi qu'à certains murs de béton de leur immeuble.

[53] Le locateur soutient que les travaux étaient urgents et nécessaires et que c'est le régime de l'article 1865 du *Code civil du Québec* qui trouve application.

« **1865.** Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance de bien loué.

Le locateur qui procède à ces réparations peut exiger l'évacuation ou la dépossession temporaire du locataire, mais il doit, s'il ne s'agit pas de réparations urgentes, obtenir l'autorisation préalable du tribunal, lequel fixe alors les conditions requises pour la protection des droits du locataire.

Le locataire conserve néanmoins, suivant les circonstances, le droit d'obtenir une diminution de loyer, celui de demander la résiliation du bail ou, en cas d'évacuation ou de dépossession temporaire, celui d'exiger une indemnité.»

[54] Certains locataires contestent qu'il puisse s'agir de travaux urgents et ils sont plutôt d'avis que le régime des réparations majeures non urgentes trouve application conformément aux articles 1922 et suivants du *Code civil du Québec*.

« **1922.** Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.»

« **1923.** L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.»

(suite page suivante)

Les réparations urgentes et nécessaires

[55] Ils croyaient donc obligatoire l'envoi de l'avis requis à l'article 1923 du Code civil précité. Ils contestent également la validité de celui reçu. Ils soutiennent qu'il n'énonçait pas adéquatement l'ampleur des travaux et plus particulièrement la perte d'usage de leur balcon durant une longue période.

[56] Dans un premier temps, il convient de conclure que les travaux entrepris étaient effectivement des réparations puisqu'elles visaient principalement la remise en état des balcons et de leur garde-corps. Les balcons conservent la même forme et à quelques pouces près, la même dimension que les anciens. À l'exception du type d'ancrage, les nouveaux garde-corps sont de mêmes types que les anciens. Il n'est donc pas question ici de travaux visant l'amélioration du logement ou de l'un de ses accessoires. Ces travaux ne visaient pas non plus la hausse de la valeur locative du logement. Nous ne sommes donc pas en présence d'une amélioration majeure.

[65] Vu ce qui précède, le régime légal applicable aux travaux en cause est celui des réparations urgentes et nécessaires visant la conservation ou la jouissance du bien loué. Conformément à l'article 1865 C.c.Q. précité, le seul dédommagement possible demeure la diminution de loyer. Aucune indemnité ne peut être octroyée considérant qu'il n'y a pas eu d'évacuation des logements. Aucun dommage ne peut être accordé vu l'absence de faute établie dans l'exécution des travaux. La situation aurait été différente, si par exemple, on avait établi qu'il y avait eu bris aux biens de certains locataires. Ce régime juridique implique que les locataires participent en quelque sorte à l'entretien de leur immeuble. À défaut de quoi, ils verraient leur espace de vie graduellement se détériorer et leur jouissance et sécurité perturbées.

[113] **DIMINUE** le loyer de 40% du 9 août 2011 au 31 octobre 2011;

[114] **DIMINUE** le loyer de 30% du 1^{er} au 30 novembre 2011;

[115] **DIMINUE** le loyer de 15% du 9 mai 2012 au 31 août 2012;

La location de chambre (Airbnb)

nouveau phénomène

Article 1870 C.c.Q.

Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.

La location de chambre (Airbnb)

Article 1856 C.c.Q.

Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.

La location de chambre (Airbnb)

Article 1944 C.c.Q.

Le locateur peut, lorsque le locataire a sous-loué le logement pendant plus de 12 mois, éviter la reconduction du bail, s'il avise le locataire et le sous-locataire de son intention d'y mettre fin, dans les mêmes délais que s'il y apportait une modification.

Il peut de même, lorsque le locataire est décédé et que personne n'habitait avec lui lors de son décès, éviter la reconduction en avisant l'héritier ou le liquidateur de la succession.

La location de chambre (Airbnb)

Article 1871 C.c.Q.

Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.

La location de chambre (Airbnb)

Jurisprudences

- Rouleau c. Bilodeau, 14 janvier 2016, RDL 2016 QCRDL 1486
- St-Germain c. Levasseur, 26 janvier 2016, QCRDL 2804
- 9177-2541 Québec Inc. c. Quan Sheng Li, 2 mars 2016, RDL 2016 QCRDL 8129
- Côté c. Pilon, 6 juin 2016, QCRDL 18913
- Ngo c. Arakaki Inc. & Christian Levasseur, 16 juin 2016, QCRDL 21172
- 9177-2541 Québec Inc. c. Quan Sheng Li, 21 juillet 2016, QCRDL 24648
(décision interlocutoire)

La location de chambre (Airbnb)

• Rouleau c. Bilodeau, 14 janvier 2016, RDL 2016 QCRDL 1486

[1] Le 21 septembre 2012, la locatrice dépose un recours en résiliation de bail contre la locataire au motif que celle-ci contrevient à ses obligations en vertu de l'article 1870 du Code civil du Québec.

« En contravention de ses obligations aux termes de l'article 1870 du *Code civil du Québec*, la locataire a procédé à sous-louer le logement concerné à plus de trois personnes, sans jamais avoir sollicité le consentement du locateur, faisant en sorte que si problème de punaises de lit il y a dans le logement concerné, la seule source de ce problème ne peut que provenir des nombreux sous-locataires à qui la locataire a sous-loué le logement concerné, pour des termes de sous-location qui demeurent inconnus du locateur. »

« **1870.** Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession. »

[3] Le 11 juillet 2013, la locatrice dépose un recours en résiliation de bail fondé sur l'application de l'article 1944 du *Code civil du Québec* :

ANNEXE

Le ou vers le 19 mars 2013, un avis de terminaison du bail pour le logement concerné a été expédié par courrier recommandé à la locataire Céline Bilodeau, l'avisant que conformément à l'article 1944 du *Code civil du Québec*, le locateur du logement concerné mettait fin à son bail sans possibilité de reconduction considérant qu'elle avait sous-loué les lieux loués pour une période de plus de douze (12) mois. L'avis de terminaison du 19 mars 2013 est communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-1**.

(suite page suivante)

La location de chambre (Airbnb)

[58] Les questions se posent donc : quelle forme doit prendre la sous-location sous l'article 1870 du Code civil du Québec? Peut-on encore invoquer la sous-location si la locataire demeure au logement?

[60] L'article 1870 du *Code civil du Québec* prévoit que la sous-location peut viser seulement une partie du logement :

« **1870.** Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.» (Le Tribunal souligne)

[63] Si le législateur a permis la sous-location, il a exigé néanmoins que celle-ci fasse l'objet d'un avis au locateur. Le défaut de respecter cet avis doit être sanctionné, tout comme le préjudice sérieux qui pourrait résulter d'une ou de plusieurs sous-locations.

« **1948.** Le locataire qui a sous-loué son logement pendant plus de douze mois, ainsi que l'héritier ou le liquidateur de la succession d'un locataire décédé, peut, dans le mois de la réception d'un avis donné par le locateur pour éviter la reconduction du bail, s'adresser au tribunal pour en contester le bien-fondé; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la fin du bail.

[70] La locataire a omis de contester l'avis de la locatrice émis en vertu de l'article 1944 du Code civil du Québec, dans le délai légal. Plus précisément, elle ne l'a jamais contesté. Elle ne peut donc plus à ce jour en contester l'application, outre le fait que la locataire ne procède jamais par la voie procédurale adéquate, c'est la raison pour laquelle le Tribunal ne tient pas compte de tous les éléments de sa défense.

La location de chambre (Airbnb)

- St-Germain c. Levasseur, 26 janvier 2016, QCRDL 2804

[1] Par un recours introduit le 14 août 2015 et amendé le 19 novembre 2015, le locateur demande l'annulation du bail conclu avec le locataire, des dommages moraux de 5 000 \$ et des dommages matériels de 1 000 \$, plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, ainsi que les frais judiciaires en cours.

[2] Subsidiairement, le locateur demande la résiliation du bail au motif que le locataire a illégalement changé la destination des lieux. Il demande également la résiliation du bail suite au non-respect du locataire à ses obligations.

[9] Au cours de cette visite, il est surpris de constater que le locataire n'habite pas dans le logement tel que représenté, qu'un mur a été ajouté dans le salon en vue de créer une chambre supplémentaire, et que les trois chambres sont occupées par des tiers, de passage à Montréal.

[11] Outré de cette imposture, le 3 août 2015, il transmet une mise en demeure au locataire lui demandant de cesser ses activités de sous-location.

(suite page suivante)

La location de chambre (Airbnb)

[12] Le locataire a refusé d'obtempérer à cette mise en demeure et continue d'opérer son commerce de location de chambres. Depuis, plus d'une vingtaine de personnes différentes ont loué des chambres dans le logement pour des séjours à court terme. Les chambres du logement concerné sont annoncées sur le site Internet de la compagnie Roominex, site dans lequel on retrouve également une variété de logements situés dans d'autres secteurs aussi offerts par cette compagnie pour de courts séjours.

[13] Le locateur soumet qu'il n'aurait jamais accepté de louer au locataire s'il avait connu ses véritables intentions quant au commerce qu'il avait l'intention d'opérer dans le logement.

[15] En effet depuis le mois de juillet 2015, plusieurs dégâts d'eau sont survenus suite à une utilisation excessive des services sanitaires endommageant le logement de Stéphanie Bradley, dommages dont il est responsable envers cette dernière.

[16] Aussi, l'achalandage et le va-et-vient constant de personnes différentes dans l'immeuble accélèrent l'usure des lieux et de ses accessoires et, qui plus est, insécurisent Stéphanie Bradley qui se plaint de la situation et menace d'intenter des recours judiciaires contre lui.

[25] **ANNULE** le bail intervenu entre les parties et **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement;

La location de chambre (Airbnb)

• 9177-2541 Québec inc. c. Quan Sheng Li, 2 mars 2016, RDL 2016 QCRDL 8129

[5] Le bail est signé par les parties le 21 septembre 2014 (P3) et il entre en vigueur le 1^{er} octobre 2014. La section F du bail indique que le logement en litige est situé dans un immeuble neuf, habitable depuis le 1^{er} juin 2014. Le loyer s'élève à 1 770 \$, ce qui inclut la location d'une place de stationnement.

[6] Le litige prend source dans l'envoi, le 15 juin 2015, de l'avis d'augmentation de loyer transmis par la locatrice. En effet, l'augmentation demandée porte le loyer à 2 770 \$, soit une augmentation de 1 000 \$ (P5).

[9] C'est en se fondant sur cet énoncé que la locatrice dépose, le 26 octobre 2015, sa demande en expulsion du locataire, laquelle donc se base sur l'article 1889 du Code civil du Québec :

« **1889.**Le locateur d'un immeuble peut obtenir l'expulsion du locataire qui continue d'occuper les lieux loués après la fin du bail ou après la date convenue au cours du bail pour la remise des lieux; le locateur d'un meuble peut, dans les mêmes circonstances, obtenir la remise du bien.»

[12] La locatrice prétend que l'augmentation demandée fait suite à la découverte des sous-locations du logement par le locataire.

[13] Le mandataire de la locatrice témoigne que le locataire sous-loue le logement à court terme via des sites de locations destinés à cette fin. Le coût de location s'élève à 120 \$ par nuit.

(suite page suivante)

La location de chambre (Airbnb)

[20] Il admet que l'augmentation substantielle demandée diffère de celles présentées aux autres locataires de l'immeuble, car dit-il, le locataire peut payer cette différence avec l'argent qu'il fait au détriment de la locatrice. En effet, selon lui, le locataire perçoit en moyenne 3 600 \$ par mois.

[24] Le locataire dit vivre à Toronto, mais il possède une maison dans l'Ouest de Montréal dont il donne l'adresse lors de son serment. Toutefois, lors de son témoignage, il indique que cette maison est en voie de construction, mais son permis de conduire indique qu'en date de la signature du bail, elle est déjà construite puisqu'elle constitue l'adresse qui y est indiquée.

[25] Il explique également qu'il veut investir à Montréal.

[26] Lorsqu'il loue le logement, c'est dans la perspective de ses allers-retours Toronto-Montréal et ce n'est qu'incidemment qu'il apprend, par ses amis, qu'il est possible de sous-louer via AIRBNB. D'ailleurs, dit-il, tous les autres locataires de l'immeuble le font, ce qui n'est pas démontré toutefois par la preuve.

[34] En fin d'audience, le Tribunal souligne aux parties que selon lui, l'enjeu du dossier se situe dans l'interprétation de l'article 1955 C.c.Q., son sens et sa portée.

[37] En outre, la locatrice ne fait pas la preuve que le locataire fait des profits à son détriment.

[38] Selon lui, l'avis de la locatrice est inopposable et la locatrice n'a pas satisfait à son fardeau de preuve qui est de démontrer que l'augmentation demandée reflète la valeur du logement et non d'en faire un moyen détourné d'expulsion.

(suite page suivante)

La location de chambre (Airbnb)

QUESTION EN LITIGE

[40] Le caractère délibérément élevé de l'augmentation requise par la locatrice rend-il inopposable ou inapplicable l'article 1955 C.c.Q.?

[46] L'augmentation délibérément substantielle et unique à l'endroit du locataire doit être déclarée déraisonnable pour deux motifs.

[47] D'une part, elle a pour conséquence de détourner l'objectif de la loi. En effet, si les locateurs augmentent les loyers en proportion de ceux pratiqués sur le marché du « locatif non résidentiel » (ex. : airbnb), c'est le marché locatif régulier qui s'arrimera à celui du non résidentiel et cela, à la hausse. Il en résultera une hausse des loyers au détriment des locataires résidentiels de long terme.

Il faut mesurer les tenants et aboutissants du phénomène nouveau, mais persistant et structurel, des locations ponctuelles via des sites spécialisés comme AIRBNB, site dont il est précisément question en l'espèce.

[52] La location résidentielle obéit à un régime juridique strict, d'ordre public de protection et le locataire est la partie protégée, car considérée comme la plus vulnérable.

[71] Les faits sont clairs et ne prêtent à aucune ambiguïté : le locataire, dont la résidence principale est partagée entre Toronto et à Beaconsfield, utilise le logement à des fins d'investissement et non à des fins résidentielles. Ce logement constitue pour lui, un levier financier pour faire des profits. Il est l'objet d'un commerce.

(suite page suivante)

La location de chambre (Airbnb)

[72] Néanmoins, la locatrice ne formule aucunement ce moyen de droit pour fonder sa demande de résiliation, de sorte que le Tribunal ne peut prononcer la résiliation du bail sans enfreindre la règle *audi alteram partem*.

[77] Or, l'augmentation accompagnant le renouvellement du bail est jugée déraisonnable pour les motifs décrits ci-après.

[80] Ce défaut est une violation de son obligation prévue à l'article 1870 du Code civil du Québec et suivants et il illustre, en outre, une mauvaise foi patente de la part du locataire qui, non content de détourner la destination du logement à des fins exclusivement lucratives, lui réclame une diminution de loyer pour un logement qu'il n'habite pas et pour lequel il oblige la locatrice à modifier certaines de ses règles afin de faciliter son propre commerce de sous-locations.

[81] Cependant, là encore, le Tribunal n'a pas été saisi de ces moyens de droit pour fonder une telle conclusion et il n'est pas certain qu'en l'état actuel du droit positif, ce défaut d'obtenir l'accord du locateur fonderait la résiliation du bail pour ce seul motif.

[82] Il y a lieu toutefois d'ordonner au locataire de produire, dans un délai de 15 jours, une demande d'autorisation de sous-louer selon les termes des articles 1870 et suivants.

La location de chambre (Airbnb)

- Côté c. Pilon, 6 juin 2016, QCRDL 18913

La locatrice demande la résiliation du bail, l'éviction et dommages matériels/moraux/punitifs

[29] Le locataire sous-loue-t-il illégalement le logement ou a-t-il changé la destination de son logement ?

[30] La locatrice a-t-elle droit à la résiliation de bail et aux dommages réclamés ?

[39] Cependant, dans le cas qui nous occupe, le Tribunal juge qu'il n'y a pas lieu de se pencher sur ce problème, car à l'évidence, le locataire a changé la destination de son logement.

[40] À cet égard, l'article 1856 prévoit ce qui suit :

« **1856.** Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.»

[43] Et tel changement de destination peut n'être que temporaire, comme le décidait la Cour du Québec :

« En effet, le critère de permanence n'apparaît pas à l'article 1856 du *Code civil*; si le législateur avait voulu en faire une condition essentielle, il l'aurait indiqué tout simplement. Par ailleurs, la jurisprudence et la doctrine en la matière nous enseignent que l'activité constituant le changement de destination des lieux doit être évalué en fonction des circonstances de chaque cas en tenant compte notamment des critères suivants: la nature de l'activité en question, son caractère illicite, illégal ou criminel, son sérieux et son importance, son but de lucre, le préjudice causé au locateur et aux autres locataires, etc. »

[45] Et même si une seule chambre était offerte en location et que cela ne conviendrait pas à la loi et aux règlements régissant la location de chambres, il y aurait changement d'affectation si c'est fait dans un but lucratif.

[46] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que le locataire a changé l'affectation de son logement.

[54] En conséquence, vu sa mauvaise foi prouvée, les dommages moraux de 2 000 \$ sont justifiés.

La location de chambre (Airbnb)

• Ngo c. Arakaki Inc. & Christian Levasseur, 16 juin 2016, QCRDL 21172

Le locateur dépose une demande de résiliation de bail et éviction du locataire et la compagnie (2 demandes réunies)

[32] Le locateur fonde essentiellement ses demandes sur l'article 1856 du *Code civil du Québec*, lequel stipule ce qui suit :

« **1856.** Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.»

[33] Le phénomène de la transformation de logements résidentiels en site de location de type Airbnb est relativement récent, mais a toutefois fait l'objet de décisions du tribunal, dont une impliquant M. Levasseur.

[34] Ainsi, dans l'affaire *Mathieu St-Germain c. Christian Levasseur*, la juge administrative Claudine Novello conclut de la preuve prépondérante que M. Levasseur a détourné l'usage résidentiel d'un logement pour en faire un établissement commercial géré par son entreprise Roominex.

[35] Encore là c'est un dégât d'eau qui a mis la puce à l'oreille du locateur.

[42] Au chapitre des dommages moraux, si le stress du locateur n'est pas démontré, il est certain que les agissements du locataire Levasseur et ses répercussions sur l'état des lieux et des inconvénients que doit subir le locateur pour faire respecter le caractère résidentiel de son immeuble sont avérés.

[43] Pour ces motifs, le tribunal accorde au locateur une somme de 2 000 \$ pour dommages moraux.

[44] Par contre, le tribunal juge la demande du locateur prématurée quant aux dommages matériels qu'il juge insuffisamment déterminés.

(suite page suivante)

La location de chambre (Airbnb)

[45] En effet, bien que la preuve démontre que le locateur a été contraint de payer une somme additionnelle de 2 610,81 \$ afin de maintenir une assurance sur sa propriété qualifiée de commerciale en raison de l'usage qu'en a fait le locataire Levasseur, il est évident qu'à la suite de l'éviction des locataires, le locateur sollicitera une nouvelle assurance, résidentielle cette fois.

[46] Sa prime devrait alors être diminuée.

[48] Ses droits lui seront réservés à cet effet.

[49] Le préjudice causé au locateur justifie l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.

[51] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement;

[53] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur la somme de 2 000 \$ avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 24 mai 2016, plus les frais judiciaires de 100 \$;

La location de chambre (Airbnb)

- **9177-2541 Québec Inc. c. Sheng Li, 21 juillet 2016, QCRDL 24648 (décision interlocutoire)**

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande de la locatrice en résiliation de bail, pour modification d'affectation des lieux loués.

[5] Étant donné que la preuve présentée devant le Tribunal dénote clairement que le logement du locataire est affiché sur un site de location Airbnb à 122 \$ la nuit, et que selon ce site, le locataire aurait loué son logement pour plus de 80 % du temps pour les mois de juillet, août et septembre 2016, il y a lieu de prononcer une ordonnance de sauvegarde pour empêcher le changement de destination des lieux puisqu'aucune de ces sous-locations n'a été approuvée par la locatrice. Avec un grand nombre de locations comme le fait le locataire, il est évident que cela cause un grave préjudice à la locatrice, en plus que le locataire ne soit pas présent pour répondre de toutes demandes de ses clients ou de la locatrice.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[6] **ORDONNE** au locataire :

- de cesser immédiatement toute sous-location de son logement sans l'accord écrite de la locatrice;
- à défaut, autorise la locatrice à changer les serrures du logement jusqu'au retour du locataire;
- de payer son loyer le 1^e jour de chaque mois.

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

