

## **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.

# **Les réparations ou améliorations majeures non urgentes**

26 octobre 2012

M<sup>e</sup> Denis Lamy

# Les réparations ou améliorations majeures non urgentes

Articles 1922 à 1929 C.c.Q.

- Définition
- Modalités d'exercice de ce droit
- La nécessité d'un avis
- Le contenu de l'avis
- Les cas de dispense
- Le délai à respecter
- Recours du locateur
- Recours du locataire
- Points importants lorsqu'il y a évacuation
- Points importants au niveau de l'indemnité
- Le locataire désire modifier ou supprimer une condition abusive
- Obligation du locateur à la fin des travaux
- Obligation du locataire à la fin des travaux

# Les articles 1922 à 1929 C.c.Q.

**Suivant la doctrine et la jurisprudence les dispositions relatives aux travaux majeurs doivent être interprétées restrictivement considérant que de tels travaux peuvent affecter le droit au maintien dans les lieux du locataire et sa jouissance paisible des lieux.** *Blouin c. Beauséjour*, 2010 QCRDL 372999; *Kerik c. Gestion Laberge inc.*, 2010 QCRDL 17770; *H.R.Z. Holding Inc. Humayun Rashid c. Chavarie*, n° 31-070313-140 G, (639 – H1L 4W7); *Daych c. Singer*, [2000] J.L. 135 (R.L.), SOQUIJ AZ-50078627 - *Recine c. Romanelli*, n° 31-060308-230 G, (112 – H2S 1C9); *Rotman c. Amiron Enr*, J.L. 87-43 (R.L.).

**Ces articles sont des dispositions d'ordre public de protection.** (article 1893 C.c.Q.). *Recine c. Romanelli*, n° 31-070531-098 G, (112 – H2S 1C9); *H.R.Z. Holding Inc. Humayun Rashid c. Chavarie*, n° 31-070313-140 G, (639 – H1L 4W7); *Boyce c. Gestion A. Godin Inc.*, n° 37-030415-016 G, (90 – J4V 2P2); *Immeubles Bellerive c. Jamshidi*, n° 37-070205-021 G, (867 – J4J 1C2).

# Qu'est-ce qu'une amélioration ou réparation majeure selon la Régie du logement

On entend par travaux majeurs, le fait de faire des **améliorations ou réparations importantes** dans un logement. Par exemple, de rénover une salle de bains ou une cuisine. En somme, des travaux qui, en général, procurent au logement une plus value et améliorent la qualité de vie de ses occupants.

Voir la fiche conseil Les travaux majeurs et le modèle d'avis de réparation ou d'amélioration majeure sur le site web de la Régie du logement : [www.rdl.gouv.qc.ca](http://www.rdl.gouv.qc.ca)

Il peut s'agir de travaux visant à **réparer ou modifier les principaux éléments de la structure de l'immeuble** (toit, tuyauterie, système de chauffage, isolation, fenêtres), de **travaux de rénovation** (menuiserie, armoires) dans les logements ou les espaces communs ou encore d'installations supplémentaires (stationnement, piscine).

# Selon la Collection de droit 2011-2012

On entend par améliorations majeures des **travaux importants, considérables, significatifs**, faits dans les lieux loués et qui contribuent à l'amélioration du bien-être des locataires.

On entend par réparations la **remise en état de ce qui est détérioré**.

Volume 5 – Obligations et contrats Titre III – Le louage – Chapitre III Les règles particulières au bail d'un logement p. 268 à 270.

# Définition de ce qu'est une amélioration majeure suivant la jurisprudence

*Ngov c. Leblanc, 2012 QCRDL 19156*

[19] Au sens commun du terme, « **une amélioration** » consiste à un ensemble de travaux ou de dépenses faites sur un bien en lui **procurant une plus-value**. De façon générale, une amélioration dans le logement visera à donner un aspect plus agréable ou de rendre plus fonctionnel les équipements même s'ils ne sont pas détériorés. À titre d'exemple, la rénovation substantielle d'une salle de bain ou le remplacement des armoires de cuisine, de la tuyauterie ou du système électrique peuvent constituer une amélioration au sens de la loi.

[20] Quant aux **réparations**, elles visent la **remise en état de ce qui est détérioré**. Il s'agira, en somme, de corriger les éléments défectueux, de les remplacer ou les restaurer.

[21] Le terme « majeur » quant à lui réfère à ce qui est important, considérable, substantiel ou significatif.

# Définition de ce qu'est une réparation majeure suivant la jurisprudence

**Des travaux importants qui durent plus que quelques heures.** (*Moran c. Capraro*, n° 31-030116-033 G, (7479 – H2R 2E5); *Office municipal d'habitation de Montréal c. Desroches*, n° 31-080307-138 G (5820 – H3X 2J6), *Charest c. Bara*, R.L. Montréal, n° 31-061020-060 G, (1449 – H4L 4M5). («Maintenant, quant à la nature des travaux à exécuter, le tribunal est d'avis que les travaux visés par les articles précités (1922 et 1923 C.c.Q.) doivent être interprétés dans un sens large. De l'avis du tribunal, ces articles concernent tout travail dont la nature intrinsèque est importante comme par exemple, la réfection d'une cuisine ou d'une salle de bains. **Mais, cela peut également s'appliquer dans le cas où le travail est en soi mineur mais s'échelonne sur plusieurs étapes par opposition à un travail complété en quelques minutes.** Le cas sous étude tombe dans la seconde catégorie. Ainsi, le travail de plâtrage, de sablage et de peinture ne constitue pas nécessairement une « réparation majeure » comme la détérioration d'une pièce du logement, mais comme il implique plusieurs pièces et qu'il s'échelonne sur plusieurs jours en raison de la nature des réparations, elle devient une réparation majeure au sens de la loi.»), *Hémond c. Borduas*, n° 18-060714-014 G, (685 – G1S 3L4).

**Lorsqu'il effectue des travaux majeurs,  
le locateur doit agir de bonne foi**

(Articles 6 , 7 et 1375 du *Code civil du Québec*)

**Par ces travaux, il ne doit pas chercher à évincer un locataire.** *9203-7167 Québec inc. c. Falardeau*, 2010 QCRDL 23952; *Gilbert c. Villeneuve*, n° 31-070614-059 G, (4603 – H4B 2W6); *Société d'habitation loge Henri Inc. c. Lecompte*, n° 31-070522-088 G, (2490 – H3K 1L1); *Kabbabe c. Yessayan*, J.E. 92-49, SOQUIJ AZ-92031009; *Bigaouette c. Lamarche*, [1999] J.L. 277 (R.L.), SOQUIJ AZ-50068392.



## **Les travaux envisagés ne doivent pas être futiles, abusifs ou somptuaires**

*Rubenstein c. Mooncrest Investments Inc.*, 2012 QCRDL 3309; *Lussier c. Tremblay*, 2011 QCRDL 35622; *Lerner c. Comeau*, 2010 QCRDL 7784; 9213-9328 *Québec inc. c. Campeau*, 2010 QCRDL 17956; *Brunet c. Bouchard*, n° 31-030909-020 G, (2358 – H2K 2A6); *SSQ Société d'assurance-Vie Inc. c. Desrosiers*, [2001] J.L. 155 (R.L.), SOQUIJ AZ-50180622; *Ménard c. Potvin*, [1999] J.L. 309 (R.L.), SOQUIJ AZ-50068387; *Murbach c. Lemelin-Bertrand*, [1993] J.L. 246 (révision), SOQUIJ AZ-93061079.

**Lorsqu'il effectue des travaux majeurs,  
le locateur ne peut changer la forme du logement  
1856 C.c.Q.**

- *Gosselin c. Chevrier*, 2010 QCRDL 25503; 9213-9328 *Québec inc. c. Campeau*, 2010 QCRDL 17956; 9203-7167 *Québec inc. c. Falardeau*, 2010 QCRDL 23952; *Ireland c. S.C.H.R./Immo-gest*, [2005] J.L. 6 (R.L.), SOQUIJ AZ-50302703.
- ***Des modifications non substantielles peuvent être autorisées***  
*Gourley c. Médicis*, 2011 QCRDL 2284.
- ***Les parties peuvent toutefois s'entendre*** 2842-0560 *Québec Inc. c. Laporte*, n° 31-041006-070 G, (429 – H2J 2G8).

## **Lorsqu'il effectue des travaux majeurs, le locateur ne peut modifier les conditions du bail**

*Tassart c. Ouimet*, n° 36-070629-001 G, (17 – H7V 2R4), (**Détruire** 1 des 2 **escaliers** du logement.); *Jutras c. Petit*, n° 14-070419-001 G, (372 – G9T 4K1). (**Démolir** un **garage** et une **véranda.**); *Proulx c. Gu*, n° 37-050711-001 G, (646 – J4J 2W1). (**Retirer l'espace d'un garde-manger**); *Manascu c. Chano*, n° 31-020530-021 G (5477 – H3X 2L2). (**Démolir des garages**); *L'Heureux c. Lefebvre*, n° 28-011010-014 G (108 – J7R 2B6), (**Condamner une porte intérieure qui menait à la cave du logement du locataire.**); *Favreau c. Charest*, R.L. Montréal, n° 31-990923-145 G (2059 – H2L 3X1). (**Démolir un hangar et déplacer un escalier**).

# Avant les travaux

- Vérifier l'état du bien en compagnie de l'entrepreneur, moyennant un préavis de 24 heures (1857 et 1931 C.c.Q.).
- Une inspection préalable du logement est utile pour évaluer la nature et la durée des travaux ainsi que la nécessité d'une évacuation temporaire du locataire et sa durée. (*Morel c. Fortin*, 2009 QCRDL 616).
- Planifier à l'avance les effets et conséquences des travaux. Faire des recherches pour réduire les coûts au niveau de l'indemnité. (Autre logement, entreposage meubles, transport, etc.).

# Les modalités d'exercice de ce droit

## La nécessité d'un avis

**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 logement 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.

**Le locataire ne peut renoncer à l'avis.** *Roch c. Ladouceur*, n° 22-060523-014 S, (57 – J9H 2Y3).

## **La forme de l'avis**

**L'avis de travaux majeurs, conformément à l'article 1898 C.c.Q., devrait être donné par écrit.**

*Auger c. Brisebois*, 2012 QCRDL 21331; *Covone c. Patone*, 2010 QCRDL 29374; *Carbonneau c. Raby*, n° 15-020515-001 G, (789 – G9A 3L4).

**Il devrait être rédigé dans la même langue que le bail à moins que le locateur ne puisse prouver que le locataire n'en subit aucun préjudice.**

*Takhmizdjian c. Kuyumcu*,  
n° 36-040816-015 G, (585 – H7W 4R1).

## La forme de l'avis

Suivant la jurisprudence, il doit s'agir d'un **avis formel** et **non une simple mise en demeure** ou d'une **simple lettre** informant le locataire que des travaux seront effectués dans son logement. **Il a par ailleurs été décidé que cet avis ne pourrait être donné au moyen d'un simple projet d'entente.**

*Torres c. Di Nitto*, 2011 QCRDL 28250; *Fortier c. Gestion 25 Vincent d'Indy inc.*, 2010 QCRDL 43163; *Flore c. Hatzidakis*, n° 31-030808-053 G, (7027 – H3N 1Z7); *Singh c. Souffrant*, n° 31-020122-056 G, (9311 – H1Z 4A2).

# Les cas de dispense d'avis

Article 1929 C.c.Q.: Aucun avis n'est requis et aucune contestation n'est possible lorsque les modifications effectuées ont fait l'objet d'une entente entre le locateur et le locataire, dans le cadre d'un programme public de conservation et de remise en état des logements.

## Subvention

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Société d'habitation du Québec (SHQ)

D'une municipalité

Programme Accès logis



# Une entente avec la majorité des locataires

*Habitation collective de Montréal c. Ménard Blanchette*, 2011 QCRDL 6964; *Coopérative d'habitation de la petite Hutchison c. Pouleo*, 2010 QCRDL 10188. («[21] Il serait déraisonnable d'exiger une entente spécifique avec chacun des locataires pour permettre l'application de cet article car cela permettrait à un seul locataire de refuser pour mettre en péril la subvention obtenue. Ce n'est certes pas le but de ces dispositions et une interprétation littérale de l'article la viderait de tout son sens.»); *Domaine Parc Cloverdale c. Carole Innocent*, n° 31-090309-154 G, (4569 – H8Y 1S4); *Domaine Parc Cloverdale c. Tetrault*, n° 31-080207-072 G, (8621 – H8Y 1S8).

# Aucune contestation

**Le locataire ne peut remettre en question la hausse du loyer puisqu'elle fait partie de l'entente.** *Ferland c. Goillet*, 2010 QCRDL 7255, par. 11 et 20; *Lacopar inc. c. Folco*, [2001] J.L. 149 (R.L. fixation). («Ainsi, pour que l'article 1929 ait un sens, il faut que l'entente soit considérée comme un tout. Une partie ne peut y dissocier certains éléments et conserver seulement ceux qui font son affaire. Le prix payable à la suite des travaux est une suite logique de ces travaux et un élément déterminant de l'entente. L'entente doit recevoir pleinement application dans toutes ses composantes, car elle s'inscrit dans le cadre de l'article 1929 C.c.Q.»); *Leblanc c. Germain*, C.Q. Trois-Rivières n° 400-02-001818-960, juge Gagnon; *Compagnie de gestion Lamalray Inc. c. Lebrun*, J.L. 88-50 (C.S.).

## Les travaux à effectuer sont à l'extérieur du logement

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 logement 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 travaux sont extérieurs ou dans un autre logement**

*Daoust c. Stasi*, 2012 QCRDL 16523; *Desrochers c. Alepin*, 2011 QCRDL 36771; *Diotte c. Paré*, 2011 QCRDL 9201; *Burley c. Cap Reit*, 2010 QCRDL 32655; *Lauzé c. Cloutier*, 2010 QCRDL 20624; *Kirkwood c. Lemieux*, 2009 QCRDL 3195; *Cauvier c. Les Immeubles Bar Inc.*, n° 18-080527-004G, (494 – G1R 1M2); *Bélanger c. Coutu*, n° 31-070427-064 G, (4508 – H4A 2X2); *Forget c. McNicoll*, [2003] J.L. 315; *St-Laurent c. Chan*, [2003] J.L. 366 (R.L.), SOQUIJ AZ-50212532.; *Gauthier c. McDonald*, [1999] J.L. 12 (R.L.), SOQUIJ AZ-50060744; *Structure Métropolitaines du Canada c. Maubois*, [1999] J.L. 69 (C.Q.), SOQUIJ AZ-99031061, J.E. 99-331; *Cartier c. Girard*, [1996] J.L. 351 (R.L.), SOQUIJ AZ-96061130.

# Obligation d'aviser suivant les articles 7, 1375, 1434 et 1854 C.c.Q.

*Corporation d'habitation Jeanne-Mance c. Cordeau*, 2012 QCRDL 14792; *Rocheleau Fontaine c. Taibi*, 2010 QCRDL 9661. («7] Les travaux extérieurs du logement ne sous-tendent pas des « réparations majeures ou urgentes » au sens de l'article 1922 et suivants qui exigent le respect des règles prévues par la loi. **Le locateur n'avait donc pas à aviser les locataires en vertu de ces articles.** Cependant, le locateur avait une obligation générale de procurer la jouissance paisible du bien loué au sens de l'article 1854 C.c.Q. et l'exécution des travaux extérieurs peut mettre en péril ce droit des locataires. **C'est donc dans ce contexte qu'il est requis par les règles de la bonne foi (art. 7, 1375 C.c.Q.) par l'usage et la prudence en semblables matières d'aviser les locataires de prendre les mesures nécessaires afin de minimiser les inconvénients inévitables que les travaux étaient pour engendrer (art. 1434 C.c.Q.).**».)

## **Le contenu de l'avis**

**Article 1923 C.c.Q.:** 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 indique la nature des travaux**

La description des travaux est nécessaire pour permettre notamment au locataire d'évaluer si les conditions énoncées dans l'avis, notamment quant à la **durée des travaux** et son **évacuation** temporaire, s'il y a lieu, sont raisonnables ou non et **d'évaluer le degré d'inconfort** qu'il devra endurer quant à la jouissance paisible de son logement.

# Exemples d'avis jugés imprécis quant à la nature des travaux

- *Lapointe c. Gestionnaire Daniel Beaulieu*, n° 31-070426-209 G, (1460 – H2V 1L2). (Des travaux de plomberie et d'électricité seront faits dans votre logement.).
- *Gestion Globus c. Georges*, n° 31-030812-046 G, (1665 – H2E 1N7). («De plus, le locateur doit y préciser les travaux qu'il entend faire et non pas seulement mentionner qu'il prévoit des rénovations dans la salle de bains sans autre précision.»).
- *Dhomont c. Fournier*, n° 31-020610-056 G, (5316 – H3T 1V8). (Réfection de la cuisine.).
- *2976994 Canada Inc. c. Chang*, [1997] J.L. 183. (Dans cette affaire, la description des travaux étaient trop vague : les travaux toucheront principalement les éléments suivants... Quelle est l'étendue des travaux pour le reste? Le mot principalement n'indique-t-il pas que la liste qui suit n'est pas limitative?).



# **L'avis indique la date à laquelle débiteront les travaux et l'estimation de leur durée**

Cette mention est obligatoire afin de permettre notamment au locataire **d'apprécier si le locateur a bien évalué l'étendue des travaux** et de déterminer si selon-lui son évacuation est nécessaire ou non et si tel est le cas quel devrait en être sa durée.

## Exemples d'avis jugés imprécis quant à la date à laquelle débuteront les travaux

- *Lévesque c. Muro*, n° 31-060322-036 G, (7100 – H2A 2X3). (L'avis ne faisait qu'indiquer qu'ils auraient lieu à l'été 2006.).
- *Héneault c. Baticube Inc.*, n° 31-021024-175 G, (2021 – H2K 2M4). (Dans cette affaire, il fut décidé qu'une date approximative quant au début des travaux n'était pas suffisante. L'avis indiquait que les travaux auraient lieu dans approximativement 60 jours.).

# L'avis indique l'estimation de la durée des travaux

- **La durée peut être approximative.** *Canada inc. c. Boland*, 2010 QCRDL 38931; *Dubé c. Anchorage Investments*, n° 37-051128-010 G, (859 – J4K 4V8); *Brunet c. St-Martin*, n° 31-030915-016 G, (2354 – H2K 2A6). (La durée peut être approximative. L'article 1923 du Code civil du Québec n'exige pas que le locateur indique une durée fixe et ferme.).
- **La durée des travaux ne doit pas être aléatoire.** *Côté c. Ouellet*, n° 18-071011-015 G, (289 – G1L 4H4). (Dans cette affaire, la date du début des travaux était prévue pour le 1<sup>er</sup> décembre 2007. Aucune date quant à la fin des travaux n'était prévue tout au plus le locateur indiquant qu'ils pourraient être effectués selon la disponibilité du locataire et échelonnés jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2008.).

# L'avis indique, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire

La pertinence de l'évacuation ne peut être laissée à la discrétion ou au choix du locataire. (*Campbell c. Arbique*, [1992] J.L. 148 (R.L.), SOQUIJ AZ-92061054. («Le locateur a donc l'obligation stricte d'indiquer dans son avis la nécessité ou non d'une évacuation, plus particulièrement parce que ces deux situations engendrent des régimes juridiques différents.»); *Blouin c. Beauséjour*, 2010 QCRDL 37299. («[13] La question de la durée des travaux et la durée d'évacuation sont deux éléments distincts.»)).

## **Si l'évacuation est prévue, l'avis doit indiquer le montant de l'indemnité (1922 et 1923 C.c.Q.)**

**Il est préférable que le montant de l'indemnité soit quantifié en terme monétaire.**

*Williams c. Kanellopoulos*, 2010 QCRDL 22732; *Rouleau c. Bourget*, n° 31-000519-062 G, (14751 – H1A 1W3); *Elektorowicz c. Conrad*, J.L. 91-9 (R.L.). *A contrario Propriétés Victoria c. Cohen*, n° 31-010405-187 G, (33-5003 – H3X 2P4); *Roy c. Branch*, n° 31-020221-080 G, (5622 – H4W 2S8).

**Le montant de l'indemnité ne peut être laissé à la discrétion de la Régie.** *Warak c. Lavigne*, 2011 QCRDL 46664. («L'offre d'une indemnité et son montant constituent une partie incontournable d'un avis d'évacuation. On ne peut donc pas se contenter de laisser les modalités de l'évacuation, dont le montant de l'indemnité, à la discrétion du tribunal.»).

# **L'avis indique dans quelles conditions s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux**

- Les travaux risquent-ils de générer du bruit, de la poussière ou des odeurs pouvant affecter la santé et la sécurité des occupants?
- Le locataire aura-t-il l'espace vital nécessaire pour vivre dans le logement?
- Le locataire devra-t-il déplacer des meubles ou les protéger.
- Plusieurs corps de métiers ou travailleurs seront-ils présents lors des travaux?
- Le locataire pourra-t-il utiliser, la cuisine, les toilettes, la douche, la salle de lavage? Sinon, combien de temps en sera-t-il privé?
- Le locataire perdra-t-il l'usage de chambres à coucher? Si oui, combien de temps en sera-t-il privé?
- Le logement sera-t-il privé d'eau, d'électricité ou de chauffage? Si oui, combien de temps en sera-t-il privé?

# Dispositions d'ordre public impératives

Le locateur doit **respecter scrupuleusement les mentions obligatoires prévues aux articles 1922 et 1923 C.c.Q.** puisqu'à défaut d'y indiquer l'une ou l'autre de ces mentions obligatoires, le locateur ne pourra alors être autorisé à effectuer les travaux puisque son **avis sera jugé nul, sans effet et inopposable au locataire.** Le locateur n'a alors aucun droit d'entreprendre les travaux tant qu'il n'aura pas envoyé un **nouvel avis conforme aux exigences légales.** *Côté c. Ouellet*, n° 18-071011-015 G, (289 – G1L 4H4); *Immeubles Bellerive c. Jamshidi*, n° 37-070205-020 G, (857 – J4J 1C2); *Recine c. Romanelli*, n° 31-060308-230 G, (112 – H2S 1C9); *Lévesque c. Muro*, n° 31-060322-036 G, (7100 – H2A 2X3); *Hamilton c. Gaucher*, n° 31-030729-033 G (4259 – H2W 2E9).

# **Dans quel délai faut-il envoyer l'avis?**

## **Article 1923 C.c.Q.:**

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date 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.



# Dans quel délai faut-il envoyer l'avis?

**Avis d'au moins 10 jours  
avant la date prévue pour  
le début des travaux**

**Avis d'au moins 3 mois  
avant la date de  
l'évacuation**

- **Lorsqu'aucune évacuation n'est prévue ou nécessaire.**

**ou**

- **Lorsqu'une évacuation de 7 jours et moins est prévue.**

- **Lorsqu'une évacuation est nécessaire et qu'elle doit durer plus de 7 jours.**

- \* **Méfiez-vous d'indiquer à votre avis que l'évacuation sera de 6 à 9 jours.**

# Le délai se calcule à compter de l'expédition ou de la réception de l'avis?

Le délai de l'avis se calcule ou se compute à compter de la date de réception de l'avis.

*Blouin c. Beauséjour*, 2010 QCRDL 37299; 90840067  
*Québec Inc. c. Wan*, n° 31-020808-109 G - (3095 – H3S  
1S4); *Ostiguy-Petit c. Placements Robert Levac Inc.*,  
[1994] J.L. 241 (C.Q.), SOQUIJ AZ-94033212. («Puisque  
l'article 1653.1.3 permet au locataire de s'adresser au  
Tribunal dans les dix (10) jours de la réception de l'avis,  
force est d'admettre que **le délai de dix (10) jours doit se  
computer à compter de la réception de l'avis et non à  
compter de l'expédition.**»).

# L'importance de la preuve de réception

**Le locateur doit utiliser un mode de transmission qui lui permette de faire la preuve de la réception de l'avis.**

*Monteiro c. Essiambre*, 2011 QCRDL 43356; *Domaine Parc Cloverdale c. Bajaj*, 2011 QCRDL 27702; *F.D.L. Cie c. Demissie (McGill University, Respiratory Unit, SOQUIJ AZ-95061125*, (1995) J.L. 313.

# L'avis prévoit l'évacuation

1925 C.c.Q.: Lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, **le locataire doit, dans les dix jours de la réception de l'avis, 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 les lieux.

En cas de refus du locataire, **le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.**

**L'importance du respect du délai de 10 jours pour présenter une demande. (*Martel c. George*, 2012 QCRDL 9845)**

# L'avis prévoit l'évacuation

- **Si le locataire répond, le délai de 10 jours se calcule à compter de la réception de la réponse du locataire.** (*Blouin c. Beauséjour*, 2010 QCRDL 37299; 90840067 *Québec Inc. c. Wan*, n° 31-020808-109 G - (3095 – H3S 1S4); *Ostiguy-Petit c. Placements Robert Levac Inc.*, [1994] J.L. 241 (C.Q.), SOQUIJ AZ-94033212.).
- **Si le locataire ne répond pas, le locateur devra avoir introduit sa demande dans les 20 jours de la réception de l'avis.** (*Lacoste c. Vaive*, 2012 QCRDL 20367).
- Voir article 87 L.R.L.

# Démontrer le caractère raisonnable des travaux et statuer sur l'opportunité ou la nécessité de l'évacuation

**1925 C.c.Q.:**

En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.

**Article 1928 C.c.Q.:**

Il appartient au locateur, lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, de démontrer le caractère raisonnable de ces travaux et de ces conditions, ainsi que la nécessité de l'évacuation.

# **Démontrer le caractère raisonnable des travaux**

*Rossellit c. Caprera,*

SOQUIJ AZ-96031123, J.E. 96-664,  
(1996) J.L. 178, REJB 1996-30197.

**4 critères: L'urgence des réparations**

**La nécessité des réparations**

**L'intérêt des parties**

**Les inconvénients**

# L'urgence des réparations

- Les travaux sont-ils exigés par la ville, la Régie du bâtiment ou un assureur?
- Le locateur a-t-il reçu un constat d'infraction?
- L'immeuble est-t-il menacé de destruction?
- La santé ou la sécurité des occupants est-il en cause?
- Le locateur fait-il face à une hausse des primes d'assurance ou à un refus d'assurer.



# La nécessité des réparations

- Les réparations doivent avoir un **caractère d'utilité** contrairement à un simple **caractère cosmétique**. *Corriveau c. Ferandon*, 2011 QCRDL 11201.
- Les travaux doivent être dictés par un **besoin réel**. Le logement ne doit donc pas avoir été **choisi au hasard**. *Canadian International Financing c. Plamondon*, 2011 QCRDL 16972.
- Les travaux ne doivent pas être effectués dans **l'unique but de favoriser la vente de l'immeuble**. *9203-7167 Québec inc. c. Falardeau*, 2010 QCRDL 23952.
- **Il est possible que les travaux ne soient pas nécessaires, compte tenu du bon état du logement, mais qu'ils ne soient pas déraisonnables.** *9058-9003 Québec inc. c. Laforest*, 2011 QCRDL 14511.

# Preuve du locateur pour démontrer le caractère raisonnable des réparations

- **L’aveu du locataire lorsqu’il réclame des travaux ou se plaint.** (*Gao c. Choinière*, n° 31-070329-030 G (4508 – H4A 2K1); *Peyrow c. Dietrich-Hagen*, n° 31-061213-099 G (7705 – H3N 2W1); *Leduc c. Babin*, n° 31-050513-047 G (56 – H2R 1K6), *Immeubles Rive-Sud c. Kadr*, [2005] J.L. 245 (R.L.).
- **L’importance de faire témoigner l’entrepreneur sinon on pourrait invoquer le oui-dire. Il pourra témoigner de la nature, de l’ampleur et de la durée des travaux et expliquer au tribunal quel devrait être la durée de l’évacuation et pourquoi celle-ci est nécessaire.** (*Siebert c. Bélanger*, 2012 QCRDL 14667, par. 34 et 50; *Leclerc c. Hui*, n° 31-080804-032 A, (351 – H4G 1R4); *Leduc c. Babin*, n° 31-050513-047 G, (56 – H2R 1K6).
- **Produire la lettre de l’assureur qui exige que des travaux soient effectués ou qui menace de ne plus assurer l’immeuble.** (9203-7167 *Québec inc. c. Falardeau*, 2010 QCRDL 23952; *Lamkinsi c. Cloutier*, n° 31-070205-083 G (5999 – H2G 2P2); *Dicaire c. Clavel*, n° 31-000419-122 G (5312 – H2T 2W9); *Favreau c. Charest*, n° 31-990923-145 G (2059 – H2L 3X1).).
- **Le dépôt de photos démontrant l’état du logement ou ses composantes, des plans, soumissions ou estimés des matériaux, demande de permis, financement, etc.** (*Leclerc c. Hui*, n° 31-080804-032 A, (351 – H4G 1R4); *Gestion N.L.B. inc. c. Dejoie*, n° 31-080516-029 G, (5203 – H2T 1X1); *Zaverdinos c. Singh*, n° 31-070806-089 G, (8342 – H3N 2G4).

# Preuve du locateur pour démontrer le caractère raisonnable des réparations

- **Le dépôt du rapport d'inspection émanant d'un inspecteur en bâtiment, de la Régie du bâtiment, de la municipalité.** (*Guertin c. Corriveau*, 2012 QCRDL 6078; *Lamkinsi c. Cloutier*, n° 31-070205-083 G, (5999 – H2G 2P2); *Wenig c. Lim*, n° 31-070726-039 G, (5407 – H3W 3A6); *Gao c. Choinière*, n° 31-070329-030 G (4508 – H4A 2K1); *Kocur c. Wildman*, n° 31-060821-044 G, (793 – H4C 2H5); *Dubé c. Anchorage Investments*, n° 37-051128-010 G, (859 – J4K 4V8), *Audet c. Bruhl*, n° 31-031114-030 G, (4246 – H2J 3C7).
- **L'absence de permis semble miner la bonne foi du locateur.** (*Gilbert c. Villeneuve*, n° 31-070614-059 G, (4603 – H4B 2W6); *Zaverdinos c. Singh*, n° 31-070806-089 G, (8342 – H3N 2G4); *Buchoic c. Robillard*, n° 31-030805-136 G, (2343 – H3A 4N5), *Crispino c. Dumont*, n° 31-030414-041 G, (7012 – H2S 2T6), *Dhomont c. Fournier*, n° 31-020610-056 G, (5316 – H3T 1V8); *Bratty c. Patulli*, n° 31-010420-080 G, (2054 – H4B 2W8), *Daych c. Singer*, [2000] J.L. 135 (R.L.), SOQUIJ AZ-50078627.).
- **Produire le constat d'infraction ou de non-conformité ou tout autre avis émanant de la municipalité.** (*Vigeant c. Lasnier*, 2012 QCRDL 824; *Randall inc. c. Hui Bao*, 2010 QCRDL 28018; *L'heureux c. Lefebvre*, n° 28-011010-014 G, (108 – J7R 2B6).

# Statuer sur l'opportunité ou la nécessité de l'évacuation

**Le fardeau de preuve repose sur les épaules du locateur.**

1925 C.c.Q.: En cas de refus du locataire, **le locateur peut, dans les dix jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.**

1928 C.c.Q.: **Il appartient au locateur,** lorsque le tribunal est saisi d'une demande sur les conditions dans lesquelles les travaux seront effectués, **de démontrer** le caractère raisonnable de ces travaux et de ces conditions, ainsi que **la nécessité de l'évacuation.**

**Il est donc fortement recommandé au locateur de faire témoigner l'entrepreneur ou l'expert chargé des travaux.** Pourquoi l'évacuation est-elle nécessaire? La durée des travaux sera-t-elle prolongée en raison de la présence du locataire? L'entrepreneur sera-t-il disposé à effectuer les travaux sans l'évacuation du locataire?

# Statuer sur l'opportunité ou la nécessité de l'évacuation

## Facteurs objectifs

- **Les exigences de l'autorité où est situé l'immeuble ou de l'assureur.** *PJM Canad c. El-Ariss*, n° 31-040726-028 G, (10580 – H4N 1A2). (Dans cette affaire, la ville exigeait que l'immeuble soit inoccupé pour que les travaux puissent se faire.).
- **La nature, l'envergure, ou l'ampleur des travaux.** *Sodican As inc. c. O'Brien*, 2012 QCRDL 27506; *Siebert c. Bélanger*, 2012 QCRDL 14667; *Gagnon c. St-Amant*, 2011 QCRDL 45089; 7243065 *Canada inc. c. Cadieux*, 2010 QCRDL 38815; *Leclerc c. Hui*, n° 31-080804-032 A, (351 – H4G 1R4), *Peyrow c. Dietrich-Hagen*, n° 31-061213-099 G, (7705 – H3N 2W1).

# Statuer sur l'opportunité ou la nécessité de l'évacuation

## Facteurs objectifs

- **De sérieux risques pour la santé et la sécurité des occupants et des ouvriers.** *Consultant Comitek Inc. c. Rudick*, n° 31-051017-113 G, (1009 – H3R 1Y9). («L'expert du locateur, M. Bossus, est d'avis que la gestion du chantier inclus la sécurité des ouvriers et des locataires. Il ne faut pas que les risques d'accident pour les ouvriers soient plus grands à cause de la présence des locataires dans l'immeuble. Il ne faut pas que les locataires risquent de se blesser à cause de la présence des ouvriers et des matériaux dans l'immeuble.»); *Girard c. Carignan*, [1979] D.C.L. 39).

# Statuer sur l'opportunité ou la nécessité de l'évacuation

## Facteurs objectifs

**La minimisation du coût des travaux.** *Consultant Comitek Inc. c. Rudick*, n° 31-051017-113 G, (1009 – H3R 1Y9). («La Régie ne croit pas qu'elle doive imposer la façon la plus couteuse de faire les travaux au locateur. Le chantier doit être sécuritaire pour les ouvriers et la présence des locataires complique les choses.»); 9213-9328 *Québec inc. c. Campeau*, 2010 QCRDL 17956, par. 14; *Quenneville c. Lescarbeau*, n° 31-041022-020 Q, (3759 – H2L 3V6). («L'ampleur des travaux et les inconvénients qui en résulteront exigent l'évacuation temporaire du locataire tant pour le bien être de ce dernier que pour faciliter à moindre coût l'exécution des travaux.»); *Coopérative d'habitation du Rocher Perché c. Boucher*, n° 18-010327-002 G, (554 – G1K 4Y8); *Girard c. Carignan*, [1979] D.C.L. 39).

# **Statuer sur l'opportunité ou la nécessité de l'évacuation**

## **Facteurs objectifs**

**Les travaux impliquent-ils la privation de services importants dans la vie de tous les jours? (Ex: électricité, chauffage, eau, toilette, cuisine, etc. *Consultant Comitek Inc. c. Rudick*, n° 31-051017-113 G, (1009 – H3R 1Y9). («L'immeuble sera privé d'eau et d'électricité pour une période de 10 jours.»); *Yang c. Zikui*, n° 31-060619-066 G, (640 – H4G 2W6). (Dans cette affaire, la Régie du logement ordonna l'évacuation du logement considérant que la salle de bains serait inutilisable durant les travaux.);**



# Points importants à retenir en cas d'évacuation

- **La pertinence de l'évacuation s'établit objectivement.** (*Turcotte c. Nadeau*, 2011 QCRDL 72. («[25] Par ailleurs, le tribunal considère qu'il s'agit de travaux nécessitant l'évacuation temporaire des lieux. Cette analyse doit se faire objectivement en regard des travaux visés et non pas en raison de la situation personnelle des locataires. Juger autrement amènerait le tribunal à décider que les travaux permettront aux locataires de continuer à y vivre et à cuisiner sans problématique.»)

# Statuer sur l'opportunité ou la nécessité de l'évacuation

## Facteurs subjectifs

- **L'âge et l'état de santé du locataire ne doivent pas être ipso facto un obstacle à l'évacuation.** *Sodican As inc. c. O'Brien*, 2012 QCRDL 27506, par. 24, locataire de 64 ans; *Placements Diar Inc. c. Leduc*, J.L. 89-29 (R.L.). («Sa maladie, de sa nature même, peut difficilement s'améliorer; retarder indéfiniment l'évacuation ne ferait que la rendre de ce fait encore plus difficile, en plus de susciter des angoisses accrues chaque fois que le locateur exprimerait de nouveau l'intention d'y procéder. Il faut bien réaliser que les tribunaux ne peuvent empêcher le locateur d'effectuer les rénovations projetées; ils ne peuvent qu'en décider l'opportunité, c'est-à-dire en pratique les retarder dans le temps jusqu'à ce que ce soit convenable de les faire. C'est dans ce sens que le remède que l'on me demande d'administrer ici m'apparaît entraîner possiblement des effets plus nocifs que le mal de l'évacuation que l'on veut empêcher.»).

# **Statuer sur l'opportunité ou la nécessité de l'évacuation**

## **Facteurs subjectifs**

**Le dénuement et les ressources limités du locataire ne sont pas un motif pour tolérer, même avec son accord, qu'il vive même temporairement dans un environnement qui lui serait manifestement hostile. (*Société d'habitation loge Henri Inc. c. Lecompte*, n° 31-070522-088 G (2490 – H3K 1L1). («De plus il nous apparaît que l'état de santé du locataire ne lui permet pas d'habiter parmi la poussière et les gravats. Un tel environnement lui serait assurément très préjudiciable et la locatrice n'a pas à assumer le risque supplémentaire que constituerait l'aggravation de l'état de santé de monsieur Lecompte.»).**

# Points importants à retenir en cas d'évacuation

- **Le choix du type de ressource d'hébergement appartient au locataire.** *Ngov c. Leblanc*, 2012 QCRDL 19156. («[28] Le tribunal croit qu'il faut laisser à la locataire la discrétion de choisir dans quel type de ressource d'hébergement, elle choisit de demeurer durant son évacuation temporaire du logement.»); *Rancourt c. Vachon*, n° 18-060725-009 G, (767 – G6G 1V3).
- **La relocalisation du locataire est généralement dans le même secteur.** *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137, par. 18; 9193-7094 *Québec inc. c. Frève*, 2011 QCRDL 42443, par. 45; *Guinness c. Matta*, 2010 QCRDL 28066, par. 210; 9165-8419 *Québec inc. c. Roy*, 2009 QCRDL 133, par. 9.

# Points importants à retenir en cas d'évacuation

- **Le locataire ne peut exiger d'être localiser dans un autre secteur.** (*Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137. («[17] Les locataires demeurent à Chambly, ils ne peuvent exiger d'être relogés à Montréal parce que cela leur convient davantage. Ce n'est pas là l'obligation du locateur.»)).
- **L'évacuation du locataire doit être la moins dérangeante possible.** 9193-7094 *Québec inc. c. Frève*, 2011 QCRDL 42443. («[46] Le locateur a donc le droit légitime de rénover son immeuble et le locataire a le droit, tout aussi légitime d'exiger du locateur d'être indemnisé d'une manière adéquate et raisonnable pour que son évacuation temporaire soit la moins dérangeante possible pour lui.»)).

# Points importants à retenir en cas d'évacuation

- **Il est fortement recommandé au locateur de jouer un rôle actif pour accommoder son locataire.** *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137, par. 17; *9193-7094 Québec inc. c. Frève*, 2011 QCRDL 42443, par. 49 à 52; *9165-8419 Québec inc. c. Spiridakis*, 2010 QCRDL 18969. («[24] Contrairement à ce qu'a prétendu le locataire, le tribunal ne croit pas que le locateur avait à recenser tous les logements chauffés de 5½ pièces annoncés pour les inclure dans sa liste. Il pouvait en effet retenir ceux dont les loyers s'approchaient le plus du loyer payé par le locataire et c'était à ce dernier de démontrer que les logements en question étaient d'une qualité inférieure à celle de son logement, ce qu'il n'a pas fait.»).

# L'indemnité

**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 logement 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.

## **Points importants à retenir concernant l'indemnité**

- **Le locataire ne peut exiger que l'indemnité lui soit versée avant son départ du logement.** *9213-9328 Québec inc. c. Campeau, 2010 QCRDL 17956.* («[60] Le tribunal est sensible aux considérations financières de la locataire, mais ne peut, sans une entente avec le locateur, faire droit à leur demande d'obtenir un paiement complet avant leur départ puisque l'article 1924 C.c.Q. impose un paiement à la date de l'évacuation.»).



# Points importants à retenir concernant l'indemnité

- **Le locataire doit minimiser ses dommages.** *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137. («[13] Le montant de l'indemnité ne doit donc pas être déterminé par la conviction du locateur que l'évacuation n'est pas nécessaire, mais par la recherche d'un montant raisonnable qui tient compte que les locataires feront aussi des efforts raisonnables pour minimiser leurs dépenses.»); *Gestion immobilière Préférence c. Hamitouche*, 2011 QCRDL 245. («[19] Comme indiqué lors de l'audience, les locataires ont donc également intérêt à rechercher des services de déménagements ou d'entrepôts abordables à défaut de quoi ils pourraient devoir assumer ces frais.»).

## **Points importants à retenir concernant l'indemnité**

**Le locataire doit collaborer avec le locateur notamment en acceptant d'être relocalisé dans un des logements vacants du locateur.** *Sodican As inc. c. O'Brien*, 2012 QCRDL 27506; *9193-7094 Québec inc. c. Frève*, 2011 QCRDL 42443; *Poitras c. Corporation d'habitation Laval*, 2011 QCRDL 5264, par. 19; *Chambre inc. c. Trubiano*, 2010 QCRDL 43136, par. 15; *Truong c. Akpeokhai*, 2010 QCRDL 41381, par. 9; *Guinness c. Matta*, 2010 QCRDL 28066, par. 182; *Immeubles Garon, s.e.n.c. c. Michaud*, 2009 QCRDL 2937.

## **Points importants à retenir concernant l'indemnité**

**Le locataire doit collaborer avec le locateur notamment en acceptant l'offre de son locateur de déménager et d'entreposer ses meubles dans un espace de rangement sécuritaire de l'immeuble. *CIF c. Tamas*, 2010 QCRDL 20168. («[23] Le locataire n'a donné aucune raison valable justifiant son refus de l'offre du locateur de se charger du déménagement de ses meubles et autres biens et de leur entreposage durant les travaux et le tribunal considère que ce refus est déraisonnable. C'est ainsi que le locataire, s'il tient à s'occuper lui-même de son déménagement et de l'entreposage de ses meubles, devra le faire à ses frais.»).**

## Points importants à retenir concernant l'indemnité

Il ne faut pas rechercher une indemnité qui correspond au dollar près aux frais réels qui seront peut-être encourus mais plutôt de s'assurer que l'indemnité offerte est une *indemnité égale aux dépenses raisonnables*. *Bélanger c. Amenta (9058-9003 Québec inc.)*, 2011 QCRDL 22078; *Gestion immobilière Préférence c. Hamitouche*, 2011 QCRDL 245; *Domaine Parc Cloverdale c. Tetrault*, R.L. Montréal, n° 31-080207-072 G (8621 – H8Y 1S8).

# Points importants à retenir concernant l'indemnité

**Les dépenses du locataire doivent être raisonnables.**

*Gestion immobilière Préférence c. Hamitouche*, 2011 QCRDL 245.

(«[19] Comme indiqué lors de l'audience, les locataires ont donc également intérêt à rechercher des services de déménagements ou d'entreposages abordables à défaut de quoi ils pourraient devoir assumer ces frais.»); *Guinness c. Matta*, 2010 QCRDL 28066. ([180]

Les demandes du locataire à cet égard sont clairement exagérées. Elles visent essentiellement à imposer un fardeau financier supplémentaire au locateur dans une perspective autre que celle stricte de compenser une évacuation temporaire. [182] Il n'est pas non plus question que le locataire profite de cette évacuation temporaire pour se loger dans des hôtels lorsque le locateur démontre la possibilité de louer un appartement à des coûts raisonnables.»).

# Points importants à retenir concernant l'indemnité

- **Le locateur n'a pas à indemniser le locataire pour un usage autre que résidentiel du logement.** *Rocheport c. Rochecouste*, 2011 QCRDL 41060. («[11] Le bail a été consenti à des fins résidentielles seulement. L'article 1856 du *Code civil du Québec* prévoit que la locataire ne peut changer la destination du logement au cours du bail. Le Tribunal ne peut donc tenir compte du fait que la locataire est travailleuse autonome à domicile et que les réparations perturberont son travail, le tout afin de retarder le début des travaux ou comme facteur pertinent pour fixer le montant de l'indemnité payable par le locateur à cause des travaux.»); *Leduc c. Babin*, n° 31-050513-047 G, (56 – H2R 1K6). (Le locataire réclamait des frais d'impression pour de nouvelles cartes d'affaires.); *Coopérative d'habitation Ami St-Michel c. Garneau*, n° 31-000313-052 G et 31-000310-113 G, (8955 – H1Z 3L1). («Le locateur n'a pas à payer pour le déplacement des biens du locataire relié à son travail effectué à sa résidence. Le bail est résidentiel et, bien qu'il soit permis au locataire d'y exercer une activité autre, il doit lui-même supporter le coût du déménagement relié à cette activité non incluse au bail.»); *Michaud c. Zenteno*, n° 31-060705-001 G, (7084 – H2S 2E7).

## Points importants à retenir concernant l'indemnité

- **Le locateur n'a pas à indemniser le locataire pour la perte de temps et de revenus en raison des déménagements.** *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137. («[25] Les locataires doivent comprendre qu'il est impossible de faire des travaux dans un logement sans qu'il en résulte des inconvénients pour un locataire et que ce ne sont pas tous ces inconvénients qui doivent être compensés.»); *Gerner c. Infantino*, 2009 QCRDL 3403; *Leduc c. Babin*, n° 31-050513-047 G (56 – H2R 1K6).

# Points importants à retenir concernant l'indemnité

**Le locataire peut réclamer des dommages moraux.** *De Sala c. Haadon Hall Apartments*, 2009 QCRDL 3441; *Gerner c. Infantino*, 2009 QCRDL 3403; *Codère c. Placements Olier*, 2009 QCRDL 3326. *A contrario Vinauger c. Laterreur*, 2012 QCRDL 33409. («[27] Finalement la locataire réclame la somme de 1 500 \$ afin de compenser les troubles et inconvénients subis. Notons qu'à l'article 1924 précité, on parle de dépenses raisonnables résultant de l'évacuation. Il s'agit donc d'une indemnité qui doit être distinguée des dommages pouvant résulter d'une faute contractuelle. Or en l'instance, mis à part pour le bris des biens de la locataire, le locateur n'a pas commis de faute contractuelle. Il a tout simplement fait des travaux majeurs au logement selon les modalités légales prévues. **Le législateur a prévu qu'en pareil cas l'indemnisation serait limitée aux dépenses raisonnables, ce qui exclut les dommages moraux.**»).



# **Le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables (1927 C.c.Q.)**

- Dispense du paiement du loyer durant l'évacuation;
- Différence de loyer entre son loyer actuel et celui du logement temporaire;
- Frais de déménagement à l'aller et au retour incluant emballage et déballage;
- Frais d'entreposage des biens;
- Frais de branchement, de débranchement et/ou de transfert des services publics autant à l'aller qu'au retour;
- Assumer le coût d'un logement meublé ou la location de certains bien meubles;
- Faire le nettoyage du logement offert temporairement;
- Fournir l'aide nécessaire au locataire pour libérer la pièce faisant l'objet des travaux ou de voir à déplacer les meubles du locataire;
- Assumer des frais de garderie ou d'aidant naturel ou des frais de transport des enfants pour l'école.

# 1924 C.c.Q.

L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation.

**Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus.**

**Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail.**

*Caron c. Misischia*, 2012 QCRDL 17754. («[14] **Le tribunal est plutôt d'avis que l'entente ne prive aucunement le locataire de ses recours.**»); *Chamlian c. Mercier Leduc*, 2012 QCRDL 7332; *Béland-Morin c. Paradis*, 2010 QCRDL 30855. *Hébert c. Thibeault*, n° 31-041008-174 P, (2414 – H3K 1P1); *Résidences Maple c. Nourian*, n° 31-020923-062 G (2 – H9X 2E4).

## **L'avis ne prévoit aucune évacuation ou celle-ci est acceptée**

**1926 C.c.Q.:** Lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée ou lorsque l'évacuation est acceptée par le locataire, celui-ci peut, dans les dix jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive.

# **Le locataire doit donner accès à son logement pour l'exécution des travaux**

**S'il a reçu l'avis et ne s'y est pas opposé dans les délais légaux prévus à l'article 1926 C.c.Q.** *Bouthillier c. Foa*, 2011 QCRDL 10244; *Bélaïr c. Lagueux*, n° 31-050509-144 G, (420 – H8P 2N4), *Takhmizdjian c. Muyumcu*, n° 36-040816-015 G, (585 – H7W 4R1), *Raykhlin c. Plaza Court*, n° 31-041109-087 G (5235 – H3W 2H8); *Pelletier c. Donais*, n° 31-020531-010 G, (1160 – H4H 1V3); *Appartements Jacqueline inc. c. Belhachmi*, n° 31-020219-062 G, (2255 – H3H 2J6) («La locataire n'ayant produit aucune telle demande, elle est présumée avoir accepté les travaux.»); *Entreprises Janesse Ltd c. Marchal*, n° 37-011221-006 G (480 – J4J 5C3).

**Si la Régie rejette sa demande et autorise l'exécution des travaux.** *Gao c. Choiniere*, 31-070329-030 G, (4508 – H4A 2K1).

**S'il a conclu une entente avec le locateur lors du renouvellement du bail.** *Michaud c. Zenteno*, n° 31-060705-001 G, (7084 – H2S 2E7).

À défaut ordonnance d'accès voir même résiliation du bail.

# Modifier ou de supprimer une condition abusive

- Réclamer l'évacuation. *Siebert c. Bélanger*;
- Contester la durée de l'évacuation. *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137; *Lalancette c. Carignan*, 2011 QCRDL 44184;
- Contester la nécessité des travaux;
- Les travaux changent la forme du logement;
- Le report des travaux. *Siebert c. Bélanger*; *Rochefort c. Rochecouste*, 2011 QCRDL 41060; *Zeke c. 9183-9795 Québec inc.*, 2011 QCRDL 22238;
- Les conditions d'entreposage de ses biens. *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137;
- L'insuffisance de l'indemnité. *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137; *Lalancette c. Carignan*, 2011 QCRDL 44184; *Zeke c. 9183-9795 Québec inc.*, 2011 QCRDL 22238; *Bélanger c. Amenta (9058-9003 Québec inc.)*, 2011 QCRDL 22078;
- L'ajout de travaux. *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137;
- Être compensé pour déplacer des meubles. *Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137;
- Avoir accès au logement durant les travaux

# **Modifier une condition abusive en réclamant l'évacuation du logement durant les travaux**

**Dans cette situation le fardeau de preuve sera alors sur les épaules du locataire.** *Guinness c. Matta*, 2010 QCRDL 28066. («[164] Cette disposition (1968 C.c.Q.) pose le principe que l'évacuation n'est pas la norme et que celui-ci qui l'exige doit en démontrer la nécessité. [165] Dans ce dossier, c'est le locataire qui l'exige, même si le locateur ne la rejette pas clairement. Ce sont les conditions monétaires offertes par le locateur dans l'avis du 22 juin 2010 qui ne conviennent pas au locataire. [166] Aussi, cette question doit-elle être analysée sous l'angle de son caractère abusif : le défaut d'évacuation constitue-t-il une condition abusive ? [167] Le locataire a le fardeau de la preuve.»)

# Modifier une condition abusive en réclamant l'évacuation du logement durant les travaux

- **L'analyse doit se faire objectivement en regard des travaux visés et non par rapport à une condition médicale personnelle du locataire.** *Charest c. Bara*, n° 31-061020-060 G, (1449 – H4L 4M5). («Par ailleurs, le tribunal considère qu'il ne s'agit pas de travaux nécessitant l'évacuation temporaire des lieux. Cette analyse doit se faire objectivement en regard des travaux visés et non par rapport à une condition médicale personnelle du locataire. Décider autrement amènerait le tribunal, dans le cas où plusieurs locataires sont impliqués à statuer que l'un d'eux, atteint de maladies pulmonaires, serait évacué et indemnisé, alors que les autres ne le seraient pas, pour le même type de travaux. La Régie ne peut souscrire à un tel raisonnement.»).

# **Modifier une condition abusive en réclamant l'évacuation du logement durant les travaux**

**Si le locataire invoque sa condition médicale pour exiger son évacuation, une preuve suffisante devra être faite.** *Guinness c. Matta*, 2010 QCRDL 28066. («[169] Le locataire fonde donc sa demande sur des considérations médicales qui lui sont propres et qui sont restées à l'état d'allégations. La nature, l'ampleur, la portée, l'impact, l'évaluation juste et mesurée des risques en regard de l'état réel de la situation, la relation causale, tous ces éléments essentiels à une preuve prépondérante manquent.»); *Dubé c. Anchorage Investments*, n° 37-051128-010 G, (859 – J4K 4V8). («Au surplus, l'allégation qu'il y a risque pour la santé du locataire, il n'a soumis aucune preuve de sa condition et non plus, de cause à effet.»)



## **Modifier une condition abusive en réclamant l'évacuation du logement durant les travaux**

**La demande d'évacuation ne doit pas être disproportionnée.** *Goodman c. 3630005 Canada inc. (Realstar Management Ltd.)*, 2010 QCRDL 39957. («[21] Par ailleurs, le tribunal estime qu'il n'y a pas lieu, au terme des circonstances invoquées, de permettre l'évacuation du locataire chaque nuit de la semaine et de le compenser en conséquence, mesure essentiellement demandée par sa demande et qui serait disproportionnée par rapport à la réalité qu'il devra vivre.»)

# Modifier ou supprimer une condition abusive

## Le report des travaux

- **Le locataire pourra contester l'opportunité des travaux notamment s'il entend quitter le logement ou que le locateur entend le reprendre à la fin du bail.** *Lacroix c. Charest*, 2012 QCRDL 20943; *Juneau c. Paillé*, n° 14-050524-007 G, (202 – G9T 5C7); *Shun c. Silva*, R.L. Montréal, n° 31-050330-062 G, (5223 – H3W 2G2); *Bergeron c. Auclair*, n° 31-050223-128 G, (1005 – H4G 2G3); *Arbour c. Propriétés Victoria*, R.L. Montréal, n° 31-040209-181 T (5003 – H3X 2P4); *Potvin c. Dubé*, n° 15-050209-002 G, (1041 – G8Z 3K9); *Buchoic c. Robillard*, n° 31-030805-136 G (2343 – H3A 4N5); *Desmarais c. Sauvageau*, n° 29-020527-003 G, (753 – J6E 2Z7); *Liboiron c. Vincent*, [1997] J.L. 139 (R.L.), SOQUIJ AZ-97061054.

# **Modifier ou supprimer une condition abusive**

## **Le report des travaux**

- **Même si le locataire quitte le logement, la Régie pourra malgré tout autoriser les travaux.** *El Amrani c. Calado*, 2010 QCRDL 22957; *Dufresne c. Lavoie*, n° 37-070202-001 G, (255 – J3X 1L6); *Desautels c. Thifault*, n° 37-050311-033 G, (3663 – J4T 2G9); *Gao c. Choinière*, n° 31-070329-030 G (4508 – H4A 2K1).

# Modifier ou supprimer une condition abusive

## Le report des travaux

- **La période de report des travaux ne doit pas être excessive.** *Dicaire c. Clavel*, n° 31-000419-122 G, (5312 – H2T 2W9). (Dans cette affaire, le locataire souhaitait que le locateur reporte l'exécution de ses travaux d'une année. La Régie refusa cette demande en ces termes «De plus, en termes de balance d'inconvénients, il apparaîtrait au tribunal que le locateur souffrirait grandement d'un report des travaux vu les ententes prises avec les contracteurs, alors que les raisons invoquées par la locataire pour ce report relèvent plutôt du domaine de l'appréhension. De plus, un autre locataire de l'immeuble a pris, lui, des dispositions pour libérer son logement et il serait injuste d'ignorer ce fait.»); *Placements Diar Inc. c. Leduc*, J.L. 89-29 (R.L.).

# Modifier ou supprimer une condition abusive

- **Le locataire pourra réclamer le report des travaux pour des raisons personnelles, telle la scolarité des enfants.** *Propriétés Victoria c. Abetwe*, 2011 QCRDL 9188. («[12] La locataire soumet que la période choisie par le locateur tombe durant l'année scolaire et perturbera les études de ses enfants.»); *Gestion immobilière Préférence c. Hamitouche*, 2011 QCRDL 245. («[16] Considérant les préoccupations scolaires et professionnelles des occupants des logements et considérant la date de l'audition, les travaux ne pourront pas débuter le 1<sup>er</sup> décembre 2010 mais plutôt le 1<sup>er</sup> février 2011.»); *Singh c. Souffrant*, [2002] J.L. 183 (R.L.), SOQUIJ AZ-50145758. (Dans cette affaire, les travaux furent reportés à la fin de la période scolaire des enfants du locataire.).

# Modifier ou supprimer une condition abusive

- **Période ou vacance scolaire ne signifie pas automatiquement report des travaux.** *Benayad-Cherif c. Magro*, n° 31-040330-002 G (6235 – H1P 2Z2). («D’abord, l’argument principal des locataires voulant qu’ils préfèrent qu’ils soient faits pendant la période de vacances de leurs enfants ne peut être retenu comme justifiant un report de la date des travaux. En fait, les travaux en question se dérouleront pendant les heures de classe, alors que les enfants, à ces heures, devraient en subir moins de conséquences que durant leurs vacances scolaires, étant alors susceptibles d’être plus fréquemment à la maison.»); *2439-9321 Québec Inc. c. Ul-Alam*, n° 31-990211-024 G (1-190 – H4N 2H4). (Dans cette affaire, le locataire, un étudiant, demandait le report des travaux après sa session scolaire. La Régie estima que la balance des inconvénients penchait en faveur du locateur : «Le tribunal considère que la balance des inconvénients, compte tenu de l’engagement du locateur quant aux déménagements, à la relocalisation temporaire dans le même immeuble et à la durée d’une semaine des travaux.»).

# Le locataire ne pourra toutefois

## **Déterminer qui devrait faire les travaux**

*Barahona c. Gélinas*, 2012 QCRDL 26363; *Lajeunessre c. Raamco international les Jardins Toulouse*, 2011 QCRDL18960; *Guinness c. Matta*, 2010 QCRDL 28066, par 162; *Immeubles Rive-Sud c. Kadr*, [2005] J.L. 245 (R.L.);

## **S'objecter à la compétence des ouvriers**

*Turcotte c. Nadeau*, 2012 QCRDL 16137. («[20] Tel que précisé à l'audience, les locataires n'ont pas de contrôle à exercer sur ce point.»)

# Le locataire ne pourra toutefois

## S'objecter à la manière dont seront effectués les travaux

*Ngov c. Leblanc*, 2012 QCRDL 19156; *Rocheport c. Rochecouste*, 2011 QCRDL 41060; *Forget c. Bachand*, 2010 QCRDL 30674; *Béliveau c. Marchand*, [2007] J.L. 47 (R.L.), SOQUIJ AZ-50421126; *Balabanian c. Ionescu*, [2006] J.L. 187 (R.L.), SOQUIJ AZ-50391814; *Majewski c. Taglang*, [2002] J.L. 311 (R.L.); *Wenig c. Lim*, n° 31-070726-039 G, (5407 – H3W 3A6).

## S'objecter au choix des matériaux

*Barahona c. Gélinas*, 2012 QCRDL 26363, par. 5; *Rocheport c. Rochecouste*, 2011 QCRDL 41060; *Tremblay c. Widmer*, 2011 QCRDL 12531; *Mayer c. Martin*, 2011 QCRDL 1191; *Office municipal d'habitation de Montréal c. Desroches*, n° 31-080307-138 G, (5820 – H3X 2J6); *Béliveau c. Marchand*, [2007] J.L. 47 (R.L.), SOQUIJ AZ-50421126; *Balabanian c. Ionescu*, [2006] J.L. 187 (R.L.), SOQUIJ AZ-50391814.



# Obligation du locateur à la fin des travaux

**Obligation de remettre le logement en bon état de propreté suivant l'article 1911 C.c.Q.** *Turcotte c. Nadeau*, 2011 QCRDL 72. («[27] De plus, le tribunal rappelle l'obligation du locateur de remettre les lieux en « bon état de propreté » suite à ces travaux. La Régie estime qu'à ce stade-ci, elle peut déterminer que le locateur a une obligation de ramasser et nettoyer les dépôts résultant directement de ces travaux.»); *Charest c. Bara*, n° 31-061020-060 G, (1449 – H4L 4M5); *Poirier c. Provencher*, n° 16-030429-003 G (16 – G6P 3H7). («Il appartenait aux locateurs de nettoyer sans que les locataires aient à leur réclamer l'exécution de cette obligation.»); *Ostiguy-Petit c. Placements Robert Levac Inc.*, [1995] J.L. 225 (C.Q.), SOQUIJ AZ-95033205.

## **À défaut par le locateur de remplir son obligation, le locataire pourra réclamer des dommages matériels**

*Plourde c. Castor*, n° 37-051213-003 G (2480 – J4L 4B3). («Quant à la réclamation pour les dommages et intérêts pour nettoyage du logement et pour troubles et inconvénients, le Tribunal considère sur la question du nettoyage que la preuve démontre que les autres travaux effectués dans le logement nécessitaient réellement un nettoyage, à défaut pour le locateur d’avoir agi dans ce sens. Ainsi, la somme de 234,65 \$ est accordée.»).

# Obligation du locateur à la fin des travaux

**Permettre la réintégration du locataire à défaut de quoi il s'expose à l'émission d'une ordonnance d'accès, à l'imposition de dommages-intérêts matériels, moraux et même punitifs.** *Yueun c. Caprera*, 2012 QCRDL 24943; *Wan c. 9084-0067 Québec inc. (Gestion millenia)*, 2011 QCRDL 16844; *Bernier c. Marjanovic*, 2010 QCRDL 47531; *Duran c. Thibault*, n° 31-050520-045 G, (666 – H4G 2Z3); *Yao c. GRS Villeneuve Ltd Partnership*, n° 31-001019-010 G, (274 – H2V 2R1); *Clément c. Lapointe*, [1994] J.L. 215 (R.L.), SOQUIJ AZ-94061108; *Guedes c. Americo*, [1993] J.L. 64 (R.L.), SOQUIJ AZ-93061017; *Comtois c. Lessard*, [1993] J.L. 228 (C.Q.), SOQUIJ AZ-93033222.

# Obligation du locateur à la fin des travaux

**Le locateur ne pourra augmenter sur le champ le loyer ou changer les conditions du bail sous prétexte que des travaux majeurs ont été exécutés. Il pourra le faire seulement à la fin du bail, au moment de son renouvellement, en donnant les avis requis conformément à la loi.** *Paliotti c. Lippens-Caron*, n° 31-010607-136 G, (8537 – H2P 2C3). («Ainsi, les parties ne pouvaient modifier le prix du loyer suite aux rénovations effectuées et d'ailleurs prévues au bail. Cette augmentation étant illégale et les locateurs ne pouvaient la réclamer.»); *Borik c. Imm. 1560 Ch. Queen Mary Inc.*, J.L. 84-56 (R.L.). («Le locateur demande au tribunal que le loyer soit augmenté dès le retour de la locataire dans son logement. En réponse à cette réclamation, le tribunal juge que le locateur doit suivre les règles normales de la fixation de loyer imposées par le *Règlement sur les critères de fixation ou de révision de loyer* et le tribunal ne trouve, ici, aucune justification pour imposer, comme condition juste et raisonnable, au locataire de payer immédiatement l'augmentation qui ne deviendrait due que plus tard en vertu du règlement précité.»). **Voir également** La fiche conseil *Les travaux majeurs*. (Dans cette fiche-conseil la Régie du logement énonce : «Le propriétaire ne peut, en cours de bail, augmenter le loyer du logement sous prétexte de travaux majeurs qu'il a exécutés. Il pourra toutefois le faire, à la fin du bail, en donnant les avis requis conformément à la loi. Le propriétaire ne peut non plus, en cours de bail, modifier les autres conditions de celui-ci. Cette fiche-conseil pour les locateurs et locataires peut être obtenu sur le site Internet de la Régie du logement: <http://www.rdl.gouv.qc.ca>.)

# **Obligation du locateur à la fin des travaux**

**Le locateur pourrait être responsable des bris ou du vol causés aux biens du locataire durant les travaux.**

*Vinauger c. Laterreur*, 2012 QCRDL 33409. («[21] De plus, lorsqu'un locateur ou ses mandataires effectuent des travaux dans un logement, les efforts raisonnables doivent être pris pour s'assurer de la conservation des biens du locataire. Or il est des règles élémentaires de sécurité de verrouiller les portes d'un logement où se trouvent les biens d'un locataire. Sous réserve de la preuve des dommages, le locateur est par conséquent responsable de la négligence de ses mandataires ayant effectué des travaux au logement.»).

# Obligation du locataire à la fin des travaux

**Si le locataire n'est pas satisfait des travaux, il ne peut les défaire, il doit plutôt exercer ses recours auprès de la Régie du logement. (*Laflamme c. Weldon (Appartements Danielle enr.)*, 2010 QCRDL 23315; *Brochu c. Tremblay*, n° 18-001221-009 G, le 6 avril 2001, Me Claire Courtemanche.).**

# Dossiers devant la Régie du logement

## Causes introduites par les propriétaires

2010-2011	71
2009-2010	51
2008-2009	51
2007-2008	25
2006-2007	92
2005-2006	34
2004-2005	40
2003-2004	49
2002-2003	37
2001-2002	68

## Causes introduites par les locataires

2010-2011	39
2009-2010	59
2008-2009	46
2007-2008	85
2006-2007	33
2005-2006	71
2004-2005	63
2003-2004	74
2002-2003	57
2001-2002	57