

MÉMOIRE  
PROJET  
DE LOI 22  
**EXPropriation**

Présenté par : Michel Coursol  
Carole Gervais

# INDEX

Introduction	1
Qui sont les auteurs?	2
Historique des parcs de maisons mobiles	3
Historique et le droit Québécois	4
Déplacer une maison mobile?	5
Le droit	6
Recommandation	7
Conclusion	8
<u>Annexe</u>	
Allocution lu au conseil de ville de Longueuil par Carole Gervais - 20 février 2018	9
Reportag de Radio-Canada Éviction d'un parc de maisons mobiles à Terrebonne	10
Jugement - non compétence du TAL	11
Allocution lu au conseil de ville de Longueuil par Michel Coursol - 19 février 2019	12
Maisons mobiles sur le terrain de la ville	13

## Introduction

Le présent mémoire vise à informer le législateur d'une faille actuelle à la loi sur l'expropriation dans le cas particulier des maisons mobiles sur terrain loué.

Lesquels sont regroupés et connus sous le vocable de: parc de maisons mobiles.

## Abbreviations:

PMM = Parc de Maisons Mobiles

MM = Maisons Mobiles

MIIM = Maisons IMmobiles

H-Q = Hydro-Québec

TAL = Tribunal Administratif du Logement

QUI  
SONT  
LES  
AUTEURS ?

Des personnes simples d'un certain âge,  
aussi d'un âge certain, qui croient  
qu'il faut contribuer à un monde  
meilleur.

La personne avant le 888.

## Historique des parcs de maisons mobiles (PMM)

Les PMM ont connus un essor remarquable à partir des années 1960.

L'Expo universelle de 1967 a atteint un record mondial de + 50,000,000 de visiteurs et il fallait loger tous ces visiteurs.

Leurs bas coût et l'installation rapide sur des terrains peu dépendieux a donné naissance à ces parcs.

Après l'Expo 1967, les parcs ont été utilisés comme terrain de camping, puis avec le temps; habités à l'année.

Intéressant pour le locataire d'avoir des locataires à l'année et intéressant pour les locataires de pouvoir payer un bas loyer pour le terrain et sans les taxes municipales sur les MM mobiles.

L'avantage financier a rendu les PMM très attrayant et leur nombre s'est multiplié.

Environ 30 ans plus tard et voyant que son

nombre d'unités potentielles de taxation  
leur échappent, les municipalités  
ont fait pression sur le législateur  
afin que les propriétaires de MM soient  
taxés comme tous les autres et au même  
taux que ceux qui sont sur fondation.

En vertu de loi sur la fiscalité municipale,  
la MM est devenue un immeuble pour  
fin de taxation.

Du point de vue du code civil elle est  
demeurée un bien meuble.

C'est la situation présente et qui fait  
régner une confusion autant du  
côté des locataires, locataires, notaires,  
personnel de la Régie du logement (TAL),  
ou même certains juges.

La confusion vient du fait qu'il y a 2 statuts  
à un propriétaire de MM : locataire  
du côté du terrain et propriétaire du côté  
de la municipalité.

## Historique et le droit Québécois

Tel que mentionné précédemment, l'origine des PMM est le terrain de camping, pour devenir des PMM dans les années 1960.

Durant les années 1970, le législateur a introduit de nombreuses lois à caractère social, pour n'en citer que 2 :  
la loi sur l'accès et la loi instituant la Régie du logement  $\Rightarrow$  TAL.

C'est autour de son point que se retrouve notre argumentatif de fond en fonction de la loi sur l'expropriation (LEX).

Basé sur la prémisse qu'une MM sur un terrain de camping l'été durant, étant un bon meuble sur roues, le législateur n'a pas considéré l'expropriation comme une possibilité et ce à bon droit.

Environ 50 ans plus tard, les situations ont changées.

Les maisons existantes des années 1970 sont toujours en place, sans leurs roues.

Elles ont presque toutes subies des innovations, des extensions, modifications, etc.

Bref, elles sont devenues des MIM, c-à-d des maisons immobilières sur le même terrain loué.

Les MIM ont "pris racine" et il est quasiment impossible de les déplacer sans les détruire ou fortement endommager.

La valeur foncière ou la valeur au marché, selon ce que l'on veut considérer va chuter à près de 0 \$.

Cela peut être même moins que 0 \$ car lors certains cas, des locataires de terrain ont dûs déboursés pour la faire remettre au rebut afin de remettre le terrain au locataire tel qu'il était avant l'arrivée de la MIM, des décennies antérieures.

A ces situations, la valeur des maisons ↑↑↑ et elles sont taxées comme toutes autres et au même taux par la municipalité.

La LEX considère toujours qu'il s'agit de "nouvelle" et non de MIM, comme le fait H-Q sur le compte d'électricité.

## Le droit en vigueur

Peu connue des juristes, le C.C.Q. a des articles particuliers pour les MM sur terrain loué : 1996 à 2000.

Les dispositions reliés au louage de services du C.C.Q. et c'est le TAL qui a compétence exclusive, sauf rare exception.

La compétence du TAL ne concerne que la partie louage, c-à-d le bail de location de terrain entre le locataire et le locateur.

La MM est exclue de la compétence du TAL,

Ce qui signifie, à titre d'exemple, que si un locateur désire reprendre possession du terrain afin d'y construire un développement immobilier, il enverra un simple Avis d'éviction au locataire.

Ce dernier n'aura comme compensation financière que quelques mois de loyer sans frais et une somme pour le déménagement de ses biens personnels, excluant la maison.

La maison devenant une perte totale.

Prière est de consulter en annexe deux (onglet 9, 12) allocutions accompagnées d'un des 27 (onglet 11) jugements rendus et de l'article du journal. (onglet 10)

Malgré leurs compétences au niveau du zonage, les municipalités se disent impuissantes à intervenir si le projet est conforme à leur réglementation.

C'est donc la LEX qui doit le permettre.

D'une part, les municipalités reconnaissent la valeur de l'immeuble pour fin de taxation mais sans en "tenir" compte dans le cas de l'érection.

On semble considérer qu'il s'agit encore d'un terrain de camping.

On doit reconnaître la désespération du propriétaire de la mm qui voit sa valeur fondre comme neige au soleil, possiblement les économies de toute une vie.

Il apparaît qu'il s'agit plus d'une expropriation que d'une érection ou une combinaison des deux.

On soumet qu'une mm en place depuis plus de 10 ans sur un terrain loué devrait avoir des "droits acquis" au niveau de LEX.

Il y a apparemment un vide juridique à combler et la LEX semble être tout indiquée.

d' Déplacer une MM - possible ?

De nombreux facteurs sont à considérer.

Lorsque le coût total dépasse la valeur forcée (min: 100,000\$) on dit que c'est impossible en tenant compte des possibilités de dommages, fuites électriques à faire déplacer par H-Q sur une rue vers le point de destination, exemple

Il faut aussi considérer les dommages indirects causés par l'éloignement, transport en commun, auto, etc.

La grande question, la déminage où ?  
Presque toutes les municipalités interdisent les MM dans leurs zones sauf si elle est mise sur une fondation.

Si on trouve une municipalité, elle sera en région très éloignée des grands centres et loin des services sociaux.

Il n'y aura possiblement pas de services d'égoût et d'aqueduc comme nous retrouvons à St-Hubert-Longueuil.

Bref, le déménagement est case-impossible, donnent droit à des compensations financières que si elles étaient couvertes par la LEX, elles auraient droit.

## Le droit

Selon l'article 952 C. c. Q., le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est par voie de d'expropriation.

Dans l'exemple précité d'un développement immobilier, la finalité est une expropriation sans compensation financière.

La cause d'utilité publique se retrouve au règlement de zonage!

En raison des compétences du TAL, ce dernier peut ordonner l'érection mais il ne peut pas ordonner la compensation selon 952. même s'il sait qu'il condamne à mort la MM.

Vu d'une certaine façon, une municipalité qui ne débute plus un pmm, pourrait être tentée de favoriser un gros projet immobilier qui rapportera beaucoup de taxes.

Ne peuvent directement exproprier les MM, le promoteur pourra le faire via la compétence du TAL. L'intérêt financier pourrait passer avant l'intérêt social.

L'article 947. c.c.Q. donne le droit de disposer librement et complètement d'un bien.

L'ultime frontière au droit de propriété est l'expropriation.

Les municipalités, via le zonage, pourrait combler le vide juridique si la LEX les obligerait à inclure dans leurs règlements de zonages des cas qui donnerait droit aux étrangers des P.M.M. une valeur d'expropriation avec compensation.

Dit autrement, qu'un promoteur devra compenser selon les règles de la LEX les étrangers avant que soit émis le permis selon le zonage.

Donc le TAL règle pour les individus et le zonage règle la M.M. de vide est comblé.

## RECOMMANDATIONS

- Donner plein droit aux propriétaires de maisons mobiles sur terrain loué aux protections et avantages de la LEX lorsque:

- La mm est considérée immeuble pour fin de taxation par une municipalité
- Elle est sur un terrain loué à l'année depuis plus de 10 ans.
- Elle est habitée à l'année

Dans les cas suivants d'éviction = expropriation

- 1) Le locateur désire reprendre possession du terrain, en tout ou en partie, afin d'y changer l'affectation, le zonage ou autres intentions.
- 2) Lorsque le locateur a étendu son terrain sur celui de la municipalité sans autorisation; ce faisant passer pour le propriétaire et locateur du terrain aux yeux des locataires avec un bail de logement régi par le TAL (Onglet 13)
- 3) Une corporation de droit public dans un but d'intérêt social.
- 4) Tous types de rénovations par le locateur

## Recommandations - suite

- Obliger les municipalités de vérifier que chacune des M.M. expropriés - expropriés aient reçu justice <sup>et</sup> compensatoire en vertu de la LEX avant d'émettre le permis de construction via l'urbanisme.

## CONCLUSION

Les auteurs félicitent le législateur d'entreprendre des changements à la LEX; changements tout attendus.

L'intention et les changements démontrent à quel point il y a évolution de notre société au Québec.

Exclure les mm de parc avait un certain sens il y a 50 ans.

L'occupation saisonnière est devenue annuelle. La reconnaissance de ce fait fut la taxation par les municipalités dont une valeur foncière leur échappait.

Si le législateur a jugé bon d'accorder ce droit aux municipalités, il serait normal qu'il accorde un droit équivalent à l'expropriation aux propriétaires de mm.

Il est anormal que la valeur foncière puisse passer à zéro, du jour au lendemain suite à une décision de cette même municipalité.

Respectueusement soumis.

MÉDIA --- POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

Bonsoir mesdames messieurs les élus et tous les téléspectateurs et vous monsieur le président

Mon nom est Carole Gervais, j'habite le parc de Maisons Mobiles, Domaine le Marquis depuis plus de 15 ans, Je suis propriétaire d'une des 431 maisons mobiles et je loue le terrain dont Keystone Communities est le propriétaire. Je paie mes taxes au même taux que tous les autres propriétaires de Longueuil.

Quelques jours après les élections du 5 novembre 2017, nous avons tous reçu une lettre bilingue de Toronto concernant les intentions de la compagnie Keystone Communities, une filiale de RealstarGroup.com, qui ont acheté le parc de maisons mobiles en 2012 pour la somme de 12,375,000\$.

Selon la lecture que j'en ai faite, elle est en réponse à des rumeurs et elle se veut rassurante.

On y lit que le propriétaire veut maintenir une vibrante communauté de maisons mobiles. Demandons-nous ce qu'il adviendrait, si aujourd'hui ça vibre, puis demain, ça vibre plus.

Pour être rassurante, je crois que la lettre devrait contenir des mots clairs comme: Keystone garanti que, Keystone s'engage, Keystone promet, etc.

Récemment en 2015, un parc de maisons mobiles à Terrebonne a cessé de vibrer après que Habitation Trigone ait décidé d'y faire un développement de condominiums et de maisons appelé DomaineDuParc.ca selon un article de Radio-Canada, que je dépose. La ville se disait impuissante en l'absence d'un règlement existant.

Ça s'est fait ailleurs et pourquoi pas à Saint-Hubert.

Les condominiums à Saint-Hubert ça pousse partout, même dans les espaces verts. C'est le "condo city" comme le disent certains.

La conversion de l'immense Parc de maisons mobiles serait si grandiose que l'investissement de Molson serait de la petite bière. Selon moi, Keystone dispose de toute la broue requise pour réaliser un tel projet, qui permettrait à Domaine Le Marquis de faire un coup financier digne d'une RealStar, une vraie étoile. Voyez leur site web, je crois la menace réelle.

Si Domaine Le Marquis refuse ou néglige de s'engager ou de garantir l'avenir, et pour éviter le même scénario que Terrebonne, nous les 1,000 citoyens des 431 maisons dont je fais parti, n'avons d'autre choix que de demander l'aide des élus par le décret d'un moratoire, comme l'a fait Montréal.

Un moratoire :

- Assurerait une stabilité du marché immobilier sans la nécessité de procéder à une réévaluation foncière, évidemment à la baisse. Dit autrement : qui va acheter une maison qui risque d'être expropriée?
- Préserverait la valeur foncière du parc locatif.
- Éviterait la disparition du plus gros parc de maisons mobiles au Québec et ce serait enterrer une page d'histoire importante de la ville de Saint-Hubert remontant à l'exposition universelle de Montréal, l'Expo 67.
- Assurerait que les 2 autres parcs de maisons mobiles dans Saint-Hubert bénéficieraient d'une protection qu'apporterait un moratoire.

Dans un sens plus large, un moratoire éviterait la disparition, à petit feu, des logements locatifs sans toutefois empêcher le développement immobilier des condominiums sur les immenses terrains vacants de Saint-Hubert.

Sans un moratoire, c'est 431 épées de Damoclès financière et psychologique. C'est 431 victimes potentielles.

SVP Garantisiez un avenir aux résidents du Domaine Le Marquis et aux autres.

Je dépose une brochure du RCLALQ. le Regroupement des Comités Logements et Association de Locataires du Québec qui explique différents tenants et aboutissants sur la conversion en condominiums et des astuces pour contourner un moratoire. Autant promulgué un moratoire incontournable à Saint-Hubert.

Enfin, en mars 2017, la ville de Longueuil a adopté sa politique d'habitation et du logement social. Je crois que le moratoire s'inscrit très bien dans l'orientation numéro 2 qui se lit comme suit:

*" Assurer le développement d'une offre de logement diversifiée, accessible et abordable. "*

Un moratoire, c'est peu pour faire beaucoup.

Ma question est donc:

Est-ce que l'administration actuelle va considérer la demande d'un moratoire pour le bien commun?

J'apprécierais recevoir une réponse écrite, avant le prochain conseil du 20 mars 2018, sur le processus à venir afin de pouvoir la diffuser.

Il est plus que temps d'éteindre ce feu et de démontrer aux citoyens qui vous ont élus récemment que vous prenez à cœur votre mission et que vous allez le démontrer. Le Domaine Le Marquis est un village en soi dans Saint-Hubert. Conservons-le, conservons nos parcs et nos logements locatifs.

Je dépose une version électronique de ma proposition et j'autorise l'administration à la transmettre à toute personne qui en ferait la demande au 311 ou autrement.

J'apprécie le temps que vous allez prendre afin d'y donner suite.

Merci, monsieur le président, les élus et merci aux téléspectateurs

## Web

Images

Video

News

Answers

**Terrebonne : évincés pour faire place à un développement ...**[ici.radio-canada.ca/nouvelle/670618/terrebonne-terrasse-saint-charles-developpement](http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/670618/terrebonne-terrasse-saint-charles-developpement) Cached

9 juin 2014 ... Mais ces résidents doivent se résigner : la Régie du logement du Québec a tranché en faveur du propriétaire des terrains sur lesquels ils vivent. Car s'ils possèdent leurs maisons mobiles, ils louent le sol qu'ils occupent à une entreprise à numéro que possède entre autres Patrice St-Pierre, président ...

[ici.radio-canada.ca/nouvelle/670618/terrebonne-terrasse-saint-charles-developpement](http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/670618/terrebonne-terrasse-saint-charles-developpement)

ACCUEIL INFO SOCIÉTÉ

# Terrebonne : évincés pour faire place à un développement domiciliaire



Les résidents de la Terrasse Saint-Charles doivent quitter leurs maisons, évincés par leur propriétaire. Photo : Vincent Champagne

**Des citoyens de Terrebonne ont perdu un combat de quatre ans contre un promoteur immobilier. D'ici la fin août, ces propriétaires de maisons mobiles devront déménager, pour faire place à un développement domiciliaire. Le promoteur, lui, estime être dans ses droits.**

**Un reportage de Vincent Champagne**  

« Frustration, colère, injustice, c'est ça qu'on vit », affirme d'emblée Jeanne Léveillé, l'une des porte-parole du groupe.

Comme environ 25 autres familles, Mme Léveillé habite un petit parc de maisons mobiles à l'intersection des autoroutes 40 et 640, à quelques enjambées du pont Charles-de-Gaulle. « Un petit coin de paradis », affirme Mme Léveillé, selon qui la rue en cul-de-sac est idéale pour élever des enfants en toute sécurité.

Mais ces résidents doivent se résigner : la Régie du logement du Québec a tranché en faveur du propriétaire des terrains sur lesquels ils vivent. Car s'ils possèdent leurs maisons mobiles, ils louent le sol qu'ils occupent à une entreprise à numéro que possède entre autres Patrice St-Pierre, président d'Habitations Trigone.

L'affaire remonte à 2010, quand un premier avis d'éviction a été signalé aux résidents. Ils l'ont combattu devant la Régie du logement et ont obtenu gain de cause. Mais les procédures se sont poursuivies, et l'ultime recours s'est conclu en mars dernier, alors que la Régie a donné cinq mois aux résidents pour quitter les lieux.

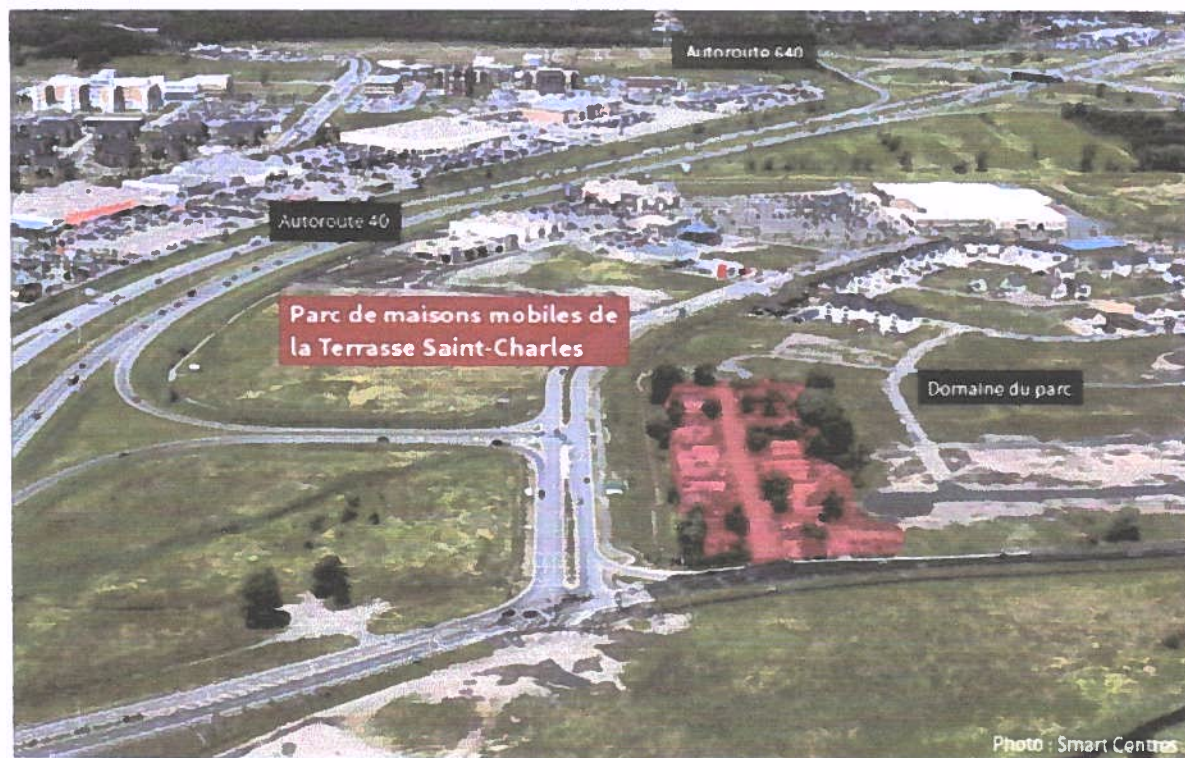
### **Un secteur en plein boom**

Le parc de maisons mobiles se situe dans un secteur névralgique. À la fin des années 2000, la Ville de Terrebonne a lancé l'ambitieux projet du « Domaine du parc ». Il doit comprendre, à terme, plus de 2000 unités de logements, mais aussi un parc faunique en bordure du fleuve Saint-Laurent.

Au cours de la dernière décennie, le secteur a connu un essor important, avec l'implantation de l'hôpital Pierre-Le Gardeur et de plusieurs centres commerciaux. L'arrivée prochaine du train de l'Est a rendu attrayant ce secteur pour les promoteurs immobiliers et leurs clients.

« C'est sûr et certain qu'on a favorisé le développement, la densité urbaine », estime Martin Bonenfant, qui devra lui aussi plier bagage.

*Cliquez pour agrandir*



### **Des pertes importantes**

Les résidents de la Terrasse Saint-Charles estiment qu'ils perdront beaucoup d'argent. La plupart d'entre eux n'ont pas fini de payer leur hypothèque et certains ont déjà déclaré faillite, dit M. Bonenfant.

« Personne ne veut de nous », ajoute Mme Léveillé, qui a contacté 27 municipalités autour de Terrebonne, sans trouver une seule place pour se réinstaller. « Les municipalités n'en veulent plus de maisons mobiles. »

La Régie du logement doit encore rendre sa décision en ce qui a trait aux dommages et intérêts que recevront les résidents. Ils pourraient malgré tout être obliques de démolir leurs maisons à leur frais, ou de les abandonner sur place.

*« J'ai quatre enfants, je n'ai pas tout cet argent-là à perdre. Pour la famille, il va y avoir un manque à gagner quelque part. Il va falloir couper dans plein de choses pour la famille. »*

*— Martin Bonenfant, résident de Terrasse Saint-Charles*

## **Réaction de l'entrepreneur**

Patrice St-Pierre, propriétaire des lots et par ailleurs président d'Habitations Trigone, rappelle qu'il a acheté le site dans l'intention d'y faire du développement domiciliaire.

« J'ai fait appliquer les droits. J'ai pris les procédures légales. On a fait revendiquer nos droits. La Loi est très claire dans ce processus-là », dit-il.

« C'est sûr que je trouve ça plate pour les gens, mais ça fait partie du processus de modernisation. C'est un parc de maisons mobiles vieillissant, dans un secteur qui s'est transformé. Autrefois, il était dans un champ isolé tout seul, mais maintenant le développement s'est fait autour d'eux. C'était naturel qu'incessamment, qu'il y ait un changement de vocation. Ça fait partie du développement », dit M. St-Pierre.

Le promoteur dit avoir négocié avec les résidents, dont les attentes étaient « aux antipodes » de ce qu'il était prêt à offrir. Il a donc dû s'en remettre aux tribunaux pour déterminer les compensations de l'éviction.

## **La Ville impuissante**

« C'est un litige entre un propriétaire et des locataires », rappelle Isabelle Lewis, porte-parole de la Ville de Terrebonne. « La Ville ne peut pas empêcher un propriétaire de vendre. C'est vraiment à la Régie du logement de trancher, ce qu'elle a fait », dit-elle.

« Les locataires nous ont demandé de leur trouver un terrain, mais on ne peut pas faire ça, par souci d'équité avec tous les citoyens », dit encore Mme Lewis.

*« C'est une situation difficile et malheureuse que vivent ces gens, mais la Ville ne peut intervenir dans un domaine où elle n'a pas juridiction. »*

*— Isabelle Lewis, porte-parole de la Ville de Terrebonne*

Le projet du Domaine du Parc a été conçu avec une vision de développement durable, assure Mme Lewis. Le ministère des Ressources naturelles du Québec a été impliqué pour la portion faunique.

Un projet dans lequel les résidents de Terrasse Saint-Charles se sentent « abandonnés ». « Ce sont de beaux terrains, je peux comprendre ça. Mais qu'on se fasse mettre dehors de cette façon-là, sans rien, ce n'est pas correct », estime Jeanne Léveillé.

# RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

No dossier: **28-130111-026 28 20130111 G** No demande: **28322**

Date : 14 mars 2014

Régisseuse : Danielle Dumont, juge administratif

LORRAINE LÉVESQUE

Locataire - Partie demanderesse

c.

9230-4047 QUÉBEC INC.

Locateur - Partie défenderesse

2014 CanLII 145673 (QC TAL)

---

## DÉCISION

---

[1] Le tribunal est saisi d'une demande de la locataire qui s'oppose au changement d'affectation de son terrain loué du locateur sur lequel est installée sa maison mobile.

[2] Dans l'éventualité où son opposition serait rejetée, la locataire demande de fixer une date d'éviction postérieure à celle demandée, de fixer des conditions justes et raisonnables ainsi que les indemnités reliées à son déménagement.

[3] Lors d'une conférence préparatoire, il a été convenu de scinder l'instance afin de décider d'abord de l'opposition de la locataire. Advenant qu'elle ne soit pas retenue, les parties seront à nouveau convoquées afin qu'elles procèdent sur le surplus de la demande en dommages-intérêts réclamés en vertu de l'article 1965 C.c.Q.

[4] La présente demande a été réunie pour enquête et audition avec plusieurs autres demandes semblables de locataires louant également un terrain à cet emplacement. Chacune de ces demandes fait l'objet d'une décision individuelle.

[5] Les parties sont liées par un bail reconduit depuis plusieurs années. La période actuelle du bail est du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 30 juin 2014 et comporte un loyer mensuel de 114 \$.

### Contestation de l'avis d'éviction

[6] Dans la demande, la locataire écrit qu'elle conteste l'avis d'éviction puisqu'elle détiendrait, des anciens propriétaires, une lettre de confort lui permettant de maintenir sa maison mobile sur le terrain loué.

[7] À l'audience, aucune preuve ni représentation n'a été offerte relativement à ce motif.

### Validité de l'avis

[8] La locataire admet avoir reçu du demandeur un avis de changement d'affectation des lieux dans le délai prévu par la loi. Elle soulève toutefois une objection quant à sa validité, alléguant qu'il n'a pas été donné par le locateur qui serait plutôt Habitations Trigone inc.

[9] Cette objection a été prise sous réserve et après analyse est rejetée pour les motifs suivants :

[10] La preuve révèle que l'entreprise 9230-4047 Québec inc. utilise l'appellation Habitations Trigone inc. pour la construction de ses immeubles. Patrice St-Pierre et Serge Rouillard, les deux seuls actionnaires de la structure organisationnelle produite, ont le contrôle de toute la pyramide corporative et occupent les deux principaux postes de direction.

[11] La locataire a toujours fait affaires avec le locateur 9230-4047 Québec inc. C'est à lui que le loyer est payable. C'est ce locateur qui a donné l'avis de changement d'affectation comme prévu à la loi et ce sont les mêmes actionnaires qui ont le contrôle des Habitations Trigone inc.

[12] L'avis de changement d'affectation est en conséquence valide.

### Historique

[13] L'actuel locateur a acquis ce terrain destiné à l'installation de maisons mobiles le 16 décembre 2010 des anciens propriétaires, Marie-Claire Lalancette et Jean-Eudes Laflamme.

[14] Ces derniers avaient également l'intention de changer l'affectation du terrain. Ainsi, suite à l'opposition des locataires, une décision du présent tribunal a été rendue le 27 août 2010 accueillant cette opposition fondée sur l'article 1966 C.c.Q.

[15] Le tribunal déclarait toutefois irrecevable l'opposition des locataires fondée sur les articles 34 et suivants et 51 et suivants de la LRL.<sup>1</sup>

[16] Puis à compter du 17 décembre 2010, l'actuel locateur a fait signifier aux locataires des avis d'éviction pour changement d'affectation. En janvier 2011, les locataires ont alors produit des oppositions à cette demande<sup>2</sup>.

[17] Cependant, le 5 avril 2011, les locataires ont déposé à la Cour supérieure une requête introductive d'instance visant à annuler la vente des terrains au présent locateur.<sup>3</sup>

[18] Par un jugement rendu le 25 août 2011 et rectifié le 1<sup>er</sup> septembre 2011, l'honorable Stéphane Sansfaçon rejetait cette requête. Puis, une requête des locataires pour permission d'en appeler a également été rejetée par la Cour d'Appel (l'honorable Richard Wagner).<sup>4</sup>

[19] Enfin, le locateur s'est désisté de ses premiers avis d'éviction n'ayant pas obtenu la résolution du comité exécutif de la ville de Terrebonne acceptant son projet.

[20] Cette résolution a finalement été obtenue le 29 août 2012, d'où la signification en décembre 2012 de nouveaux avis de changement d'affectation des lieux aux locataires, suivi de la production de la présente demande en opposition.

### Projet du locateur

[21] Patrice St-Pierre, actionnaire et dirigeant de 9230-4047 Québec inc. agit comme consultant – constructeur pour les Habitations Trigone inc. Il allègue que 8000 unités d'habitation ont déjà été construites par les différentes compagnies faisant partie de ce consortium. Actuellement, 19 projets de construction sont actifs.

[22] Le présent projet du locateur est d'obtenir l'éviction des locataires afin de changer l'affectation des lieux, soit d'y construire 154 unités d'habitation.

<sup>1</sup> Voir notamment la décision rendue dans la demande 28-100119-018G, réunie avec 34 autres dossiers aux mêmes effets.

<sup>2</sup> 28-110113-018G à 28 11013 051G.

<sup>3</sup> 705-17-003909-114.

<sup>4</sup> 2011 QCCA 1909.

[23] Dans le but de réaliser le projet, Patrice St-Pierre explique avoir fait affaires avec l'architecte Luc Denis qui agit comme coordonnateur entre la ville de Terrebonne et Habitations Trigone inc., tout comme il le fait pour les autres constructeurs.

[24] Ainsi après des rencontres et entretiens, l'architecte a, le 6 janvier 2012, fait parvenir aux urbanistes de la ville un plan d'ensemble du projet et les typologies du terrain.

[25] Puis des échanges ont eu lieu concernant la valeur économique des unités d'habitation et finalement, le 13 septembre 2012, le coordonnateur à la direction générale de la ville transmettait cette lettre au locateur :

« Monsieur,

Nous vous transmettons, ci-joint, une copie authentique de la résolution numéro CE-2012-1069-DEC adoptée à la séance régulière du Comité exécutif tenue le 29 août dernier.

Toutefois, nous vous rappelons que le CCDM a indiqué à la Direction du greffe et affaires juridiques que le processus de préparation du protocole d'entente est en entente de la décision de la Régie du logement et une demande officielle pour débiter le processus du protocole d'entente.

Recevez, Monsieur, nos sentiments les plus distingués. » (sic)

[26] Cette résolution se lit comme suit :

« Extrait du registre des procès-verbaux de la séance régulière du Comité exécutif de la Ville de Terrebonne tenue le 29 août 2012.

CE-2012-1069-DEC

ATTENDU le dépôt, par M. Luc Denis Architecte, représentant des Habitations Trigone, du projet de développement des lots 1 946 528, 1 946 530, 4 301 548 et 4 301 623 du cadastre du Québec;

ATTENDU QU'une partie du projet de développement vise les terrains des maisons mobiles sur le chemin Saint-Charles;

ATTENDU QUE la demande du promoteur a pour but d'obtenir l'approbation par la Ville d'un projet de construction pour déposer une demande d'évacuation des maisons mobiles à la Régie du logement;

ATTENDU QUE le promoteur a déposé une estimation du coût des infrastructures souterraines, de pavage, de bordures et d'éclairage par la firme Dessau, en date du 16 juillet 2012;

ATTENDU QUE la distribution des services d'utilités publiques sera souterraine à l'exception du réseau existant longeant la zone tampon sur le boulevard des Migrateurs;

ATTENDU QUE le réseau de services d'utilités publiques existant desservant actuellement les maisons mobiles situé au centre du terrain sera démolé;

ATTENDU QUE la Direction de l'administration et finances a préparé une analyse financière et de taxation du futur projet;

ATTENDU QUE selon le Comité de coordination au développement municipal (CCDM), seule la valeur des unités diffère des orientations demandées au promoteur puisque la valeur moyenne des unités d'habitation du projet s'élève à près de 200 000 \$ par rapport à près de 265 000 \$ pour le projet de la rue des Pruches;

ATTENDU QUE la Direction générale a transmis une lettre, datée du 1<sup>er</sup> février 2012, informant le promoteur à déposer un projet ayant une valeur moyenne de logement s'apparentant à celle qui se fera sur la rue de la Pruche;

ATTENDU la réponse du promoteur datée du 14 février 2012;

ATTENDU QU'avec les valeurs proposées par le promoteur ainsi que les ratios des revenus par rapport à la population et aux logements sont inférieurs aux ratios pour l'ensemble de la Ville;

ATTENDU l'analyse des indicateurs de gestion par le Comité de coordination au développement municipal (CCDM);

ATTENDU QUE les membres du CCDM recommandent, en date du 2 août 2012, le projet des Habitations Trigone pour le développement des lots 1 946 528, 1 946 530, 4 301 548 et 4 301 623 du cadastre du Québec, conditionnellement à ce que la valeur moyenne des bâtiments soit augmentée de 20%;

ATTENDU QUE la répartition des usages est convenue avec la Direction de l'aménagement du territoire;

ATTENDU QUE le promoteur a accepté que la gestion des déchets se fasse par des conteneurs semi-souterrains selon les critères et la localisation de la Direction de l'entretien du territoire;

Il est unanimement résolu, sur recommandation du CCDM, d'accepter le projet déposé par M. Luc Denis, Architecte, représentant des Habitations Trigone, pour le développement des lots 1 946 528, 1 946 530, 4 301 548 et 4 301 623 du cadastre du Québec, numéro de dossier D11-1390, selon les documents suivants :

- cahier de présentation pour le développement des lots 1 946 528, 1 946 530, 4 301 548 et 4 301 623 du cadastre du Québec;
- lettre (25 janvier 2012) de M. Luc Denis, Architecte, sur les valeurs du projet;
- lettre (1<sup>er</sup> février 2012) de la Ville de Terrebonne sur les orientations du CCDM;
- lettre (14 février 2012) des Habitations Trigone concernant la valeur du projet;
- indicateurs de gestion;
- résumé exécutif;

Que le président ou le vice-président du Comité exécutif et le secrétaire ou l'assistant-secrétaire soient et sont autorisés à signer, pour et au nom de la Ville de Terrebonne, un protocole d'entente avec le promoteur du projet de développement Trigone.

Que ledit projet de développement des lots 1 946 528, 1 946 530, 4 301 548 et 4 301 623 du cadastre du Québec, numéro D11-1390, soit accepté selon les conditions suivantes :

- Que le promoteur et la Direction du génie et projets spéciaux soient autorisés à procéder à la confection des plans et devis selon les plans et concepts convenus;
- Que la Direction du greffe et affaires juridiques soit mandatée à préparer un protocole d'entente relatif au projet, et ce, conditionnellement à la décision de la Régie du logement;
- Que la Direction de l'administration et finances, en collaboration avec la Direction du greffe et affaires juridiques, soit mandatée à préparer un règlement d'emprunt pour le pavage, bordures, éclairage et aménagement paysager;
- Que la Direction de l'aménagement du territoire soit mandatée à préparer les droits de cessions;
- Que la Direction du greffe et affaires juridiques soit mandatée à préparer les actes de rétrocession;
- Que le promoteur assume entièrement les frais des utilités publiques;
- Que la cession possible pour la contribution en parc est établie sous réserve de l'application du règlement de lotissement;
- Que la distribution des services d'utilités publiques et de télécommunication soit souterraine, à l'exception du secteur longeant la zone tampon du boulevard des Migrateurs, et que la Direction du génie et projets spéciaux soit autorisée à participer à la confection des plans et devis pour les réseaux câblés;
- Que le promoteur s'engage à démolir le réseau de services d'utilités publiques existant desservant actuellement les maisons mobiles situé au centre du terrain;
- Que le promoteur s'assure d'augmenter la valeur minimale moyenne des unités d'habitation à 240 000 \$ pour l'ensemble de son projet, en portant une attention particulière supplémentaire à la qualité de l'architecture, afin de maintenir l'équité des valeurs avec les projets de développement environnant;
- Que le promoteur installe douze (12) conteneurs semi-souterrains, répartis en six (6) sites. Ces sites devront prévoir un espace pour tout autre type de collecte par exemple les résidus verts;
- Que les conteneurs semi-souterrains possèdent les caractéristiques suivantes :
  - capacité minimum de 6 verges (environ 3750 litres);
  - minimum 60% du conteneur sous terre;
  - collecte automatisée à proximité du conteneur permettant une marge de manœuvre au camion de collecte et la possibilité d'aménagement paysager;

- Que le promoteur assume les frais d'acquisition et d'installation des conteneurs semi-souterrains;
- Que la Ville de Terrebonne assume les frais de collecte des matières résiduelles;
- Que la Direction de l'aménagement du territoire soit autorisée à délivrer le permis de lotissement;
- Que l'approbation du projet ne soustrait pas le promoteur à toutes les approbations requises soit, au niveau municipal ou à tout autre palier gouvernemental.

ADOPTÉ »

[27] Le mandataire du locateur apporte des précisions concernant certaines conditions imposées par la ville en expliquant notamment qu'ils ont été les premiers à installer des conteneurs semi-souterrains; ce qui ne pose aucun problème.

[28] Il précise que la dernière clause à l'effet : « Que l'approbation du projet ne soustrait pas le promoteur à toutes les approbations requises soit, au niveau municipal ou à tout autre palier gouvernemental. », est usuelle et a pour but de protéger la ville qui aurait pu oublier d'inclure certaines autres obligations.

[29] Par ailleurs, il témoigne à l'effet que plusieurs étapes ont déjà été franchies, ainsi le style des immeubles a été modifié, il a été prévu plus de garages et de briques et moins de bois et ce, afin pour la ville, d'obtenir une homogénéité du quartier entier malgré la présence de constructeurs différents. Il dit travailler constamment avec la ville afin d'en arriver à un consensus et qu'en aucun temps, il ne leur est arrivé de ne pas réussir à s'entendre. Aussi, il explique la façon dont la valeur économique des unités a été calculée et dit que le cas échéant, il s'adaptera à une exigence supplémentaire.

[30] Il énumère par la suite toutes les étapes à franchir et qu'il décrit comme étant un véritable marathon. Puis, il discute du financement et produit l'entente conclue avec la Caisse Desjardins qui démontre leur capacité financière à réaliser ce projet.

[31] Michel Poirier, coordonnateur à la Direction générale de la ville de Terrebonne, secrétaire du comité consultatif et responsable du comité de coordination du développement municipal (CCDM), explique que ce comité fait le pont entre le promoteur et le « politique ». Ce dernier reçoit les projets, fait des recommandations et analyse entre autres, les questions financières, de zonage et d'infrastructure.

[32] À ce comité, tous les volets de l'administration sont représentés afin de vérifier si l'ensemble des normes est respecté. Il relate toutes les étapes du processus auquel le locateur a participé et qui a mené à l'acceptation du projet le 29 août 2012; projet qui pourra se réaliser si la demande du locateur en changement d'affectation est acceptée par le présent tribunal. Dans cette éventualité, le permis de construction sera émis.

[33] Il souligne qu'à la différence de la première demande au même effet par les anciens locateurs, le comité exécutif a approuvé le projet de développement municipal venant du présent locateur.<sup>5</sup>

[34] Puis, il explique certaines conditions mentionnées dans la résolution citée plus avant ainsi que les obligations du locateur dans l'éventualité où sa demande serait accordée.

[35] Quant à la faisabilité du projet, il déclare que si le locateur dépose le projet comme il a été présenté, il pourra le réaliser dans un délai de quelques mois.

[36] Relativement à la valeur économique des unités projetées, il dit ne pas avoir travaillé cet aspect car le locateur est rendu à l'étape de l'obtention de l'autorisation de changer l'affectation des lieux.

[37] Daniel Sauriol, directeur de l'aménagement du territoire de la ville de Terrebonne, a pour fonction de veiller au respect de la vision de la ville en matière d'urbanisme. Il travaille au traitement et demande de permis et a siégé au CCDM.

<sup>5</sup> Dans les décisions citées à la note 2, la juge administratif écrit au paragraphe 33 : « Au surplus, bien qu'une lettre émanant d'un urbaniste mandaté par le promoteur assure de la conformité du projet domiciliaire, la municipalité n'a toujours pas autorisé ce projet, ce qui laisse place à des interrogations d'autant plus qu'aucun plan d'architecte et aucun autre document plus élaboré qu'une photographie aérienne et qu'un document de concept fort rudimentaire de développement de lots n'ont été produits et que le promoteur a émis des réserves quant aux droits acquis des locataires. Du témoignage même du promoteur, il est à faire des démarches auprès de professionnels habilités à intervenir dans ce projet, n'étant à l'étape que d'une première rencontre de préparation et planification. Ainsi, le projet n'est ni finalisé, ni quant à ses conditions ni quant au type de construction. »

[38] Il précise que les directions doivent travailler selon la résolution du comité exécutif. Il énumère les conditions que le locateur doit remplir concernant les plans et devis, lettre de garantie bancaire et cession à la ville de rues et passages piétonniers et fournit des précisions quant aux conditions énumérées dans la résolution. Plus précisément, quant à la valeur économique des unités, il dit qu'il est impossible de la déterminer de façon certaine et quant à la dernière condition y énoncée, il confirme qu'il s'agit d'une clause qui se retrouve dans toutes les résolutions afin de protéger la ville.

[39] Il relate que les locataires ont fait des représentations auprès de la ville afin de s'opposer au projet du locateur; d'où la clause de la résolution prévoyant que le protocole ne sera signé qu'à la condition que le présent tribunal autorise le projet. Dans ces circonstances, le locateur ne pouvait obtenir de permis de construction avant de s'adresser au tribunal.

[40] À la question à savoir si le marché des « condos » est saturé, il répond que cela varie selon les quartiers et que la ville estime que ce projet est possible à cet endroit.

### **Preuve et allégation de la locataire**

[41] La locataire témoigne au moyen d'un affidavit et ce, par entente entre les avocats. Les 35 premiers paragraphes se lisent comme suit :

#### **« AFFIDAVIT**

[...]

1. Je suis locataire d'un logement (terrain – maison mobile) sur lequel repose ma maison mobile;
2. Le ou vers le 11 décembre 2012, le locateur m'a signifiée un avis d'éviction lequel me commandait de quitter le terrain au plus tard le 30 juin 2013;
3. C'est mon 3<sup>ème</sup> avis d'éviction depuis l'année 2009;
4. Le locateur invoque un changement d'affectation du logement pour y construire 150 unités de condominium;
5. La seule information que je connaisse au sujet de ce projet de construction provient d'une résolution du Comité exécutif de la ville de Terrebonne DE-2012-1069-DEC;
6. Cette résolution à elle seule n'est pas une preuve suffisante du sérieux, de la faisabilité et de la légalité du projet me permettant de croire à sa réalisation;
7. Je tiens également à informer la Régie du logement des faits suivants ;
8. Il y a environ 25 propriétaires de maisons mobiles sur la rue Terrasse St-Charles qui sont locataires d'un logement (terrain) appartenant au locateur 9230-4047 Québec Inc.;
9. De plus, les documents que je connais (plans, correspondances, résolution, estimation, financement) ne sont pas au nom de 9230-4047 Québec Inc., mais au nom de 9125-5968 Québec Inc. Faisant affaires sous le nom de Trigone, qui est seulement 1 actionnaire sur 3 du locateur actuel;
10. Ces immeubles (terrains) sont situés à proximité les uns des autres;
11. On y retrouve près d'une vingtaine de logements administrés de façon commune par une seule personne (9230-4047 Inc.);
12. Lesdits logements ont en commun l'usage de la rue, du service d'aqueduc et d'égout de la municipalité de Terrebonne;
13. Il s'agit donc d'un « ensemble immobilier » au sens de la *Loi sur la Régie du logement*;
14. Le locateur s'apprête à construire des condominiums sur lesdits terrains;
15. Le locateur aliénera donc ses immeubles (terrains) situés dans un ensemble immobilier;
16. Le locateur n'a pas obtenu l'autorisation de la Régie du logement pour aliéner ses immeubles;
17. Pour accorder ladite autorisation, la Régie du logement doit notamment considérer l'effet qu'aurait l'aliénation sur les locataires et le nombre de locataires qui pourraient être évincés;

18. Selon moi, il s'agit d'une étape préalable à la considération par la Régie du logement du projet du locateur de changer l'affectation de mon logement;
19. Malgré cela, je m'oppose au changement d'affectation du locateur, mais seulement en ce qui concerne les indemnités de départ car elles sont largement insuffisantes;
20. Ma situation est très particulière, mon fils âgé de 30 ans est handicapé intellectuel et physique, tout changement d'endroit a des conséquences sérieuses sur son comportement et sur son état psychique, il a besoin de grande stabilité;
21. Mon fils devra la façon doit il voyage pour se rendre à l'école, ce qui signifie un changement de routine, plus de temps dans le voyage et plus de coût car une partie n'est plus assumé par les paliers gouvernementaux;
22. Je suis locataire du terrain depuis 4 ans;
23. Mon loyer est de 114.00 \$ par mois;
24. J'aurai 60 ans en janvier 2014;
25. Ma maison mobile loge 2 personnes de la même famille;
26. Ma maison mobile va perdre environ 5% de sa valeur car St-Esprit (Sainte-Julienne) est plus rurale que Terrebonne et plus long du grand Montréal;
27. J'ai une hypothèque de 57 480,23 \$ avec la Banque Nationale du Canada selon mon relevé de juin 2013;
28. J'estime la valeur actuel de ma maison mobile à 85 000.00. \$;
29. Ayant une lettre de confort, ma banque, créancière de 1<sup>er</sup> rang, doit être avisée de tout changement concernant ma maison mobile;
30. Je me suis loué un terrain à 165 \$ par mois depuis l'année 2010 à St-Esprit car après plusieurs recherches, aucun terrain n'était disponible à proximité;
31. Mon éviction représente pour moi et mon fils de multiples dépenses et dommages. Voir ma liste des dommages en annexe;
32. J'ai déjà payé certaines sommes dont le ponceau et le champs d'épuration-fosse septique 6928,75 \$;
33. J'ai un cabanon à déplacer;
34. J'ai investi pour une bretelle et le pavage de la rue de la Terrasse St-Charles par l'entremise de mes taxes municipales;
35. Je dois manquer le travail pour cette cause et j'ai déjà investi beaucoup de temps dans ce dossier, plus ou moins 100 heures, je travaille à 20 \$l'heure; » (sic)

[42] Puis, la locataire réclame la somme à parfaire de 65 896,59 \$, incluant l'indemnité de trois mois de loyer prévue à l'article 1965 C.c.Q..

[43] Si son opposition est rejetée, la locataire demande de reporter son éviction au 30 juin 2014 « ou à une date selon les facteurs pouvant nécessiter et justifier un délai plus court ou plus loin. » À la conférence préparatoire, son avocat parle d'un délai d'un an après la décision.

[44] Puis Jeanne Léveillé, vice-présidente du regroupement des locataires de l'ensemble des terrains, témoigne des démarches faites afin de trouver des parcs de maisons mobiles où les locataires pourraient y déménager leur maison. Sur les 27 municipalités consultées, seul à St-Esprit, quatre locataires pourraient y avoir accès puisqu'ils remplissent les conditions et critères exigés.

[45] Par ailleurs, comme les locataires sont majoritairement âgés, ils ont demandé un transfert dans une habitation à loyer modique, mais le délai d'attente serait d'une année. La seule solution possible pour plusieurs locataires serait la démolition de leur maison.

[46] En contre-interrogatoire le témoin répond n'avoir pas fait de démarche afin de tenter de vendre les maisons mobiles et qu'elles soient déplacées.

## Analyse et discussion

[47] Nécessité pour le locateur d'obtenir au préalable l'autorisation touchant l'aliénation d'un ensemble immobilier?

[48] L'avocat de la locataire plaide que les conditions prévues aux articles 45 et suivants de la *Loi sur la Régie du logement* devraient s'appliquer puisqu'elles réfèrent à un immeuble, soit le terrain sur lequel s'y trouve au moins un logement, à savoir la maison mobile.

[49] L'avocat du locateur soutient plutôt qu'à ce stade dans l'évolution de son projet, le locateur ne souhaite pas aliéner une portion d'un ensemble immobilier. Or, si l'éviction est permise, elle éliminera alors ce qui pourrait aujourd'hui être considéré comme un ensemble immobilier. Le concept d'ensemble immobilier sera supplanté par l'éviction prononcée, qui est actuellement la condition *sine qua non* au changement d'affectation qui donnera lieu à la construction et à la vente des copropriétés divisées. Et, lorsque les condos seront vendus, les articles 45 et suivants ne s'appliqueront pas.

[50] La présente demande est fondée sur des dispositions de la loi prévues au chapitre IV C.c.Q. qui traitent des règles particulières au bail d'un logement. On y retrouve notamment à la section IV les articles 1957 à 1970 C.c.Q. qui visent la reprise ou l'éviction d'un locataire pour les motifs y énoncés.

[51] Les dispositions visant l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier se retrouvent plutôt à la section II de la *Loi sur la Régie du logement*; dispositions particulières à la conservation des logements.

[52] Chacune des parties plaide l'affaire *Entreprise de construction DPE inc. et Boudrias*, afin de soutenir ses prétentions. Il y a lieu de citer certains extraits de cette affaire dans laquelle les juges administratifs Marc Lavigne et Daniel Laflamme écrivent :

[6] Aux termes de l'article 46 de la *Loi sur la Régie du logement*, l'autorisation de la Régie est requise pour aliéner un immeuble situé dans un « ensemble immobilier ». Cette restriction au droit de propriété en certaines circonstances vise l'atteinte de multiples objectifs, dont la conservation du stock de logements, la protection des locataires, à qui le législateur reconnaît notamment un droit au maintien dans les lieux, ainsi que la protection des acquéreurs en regard notamment des problèmes d'administration de parties communes qui peuvent survenir dans le cadre de telles transactions<sup>6</sup>.

[7] Les commentaires explicatifs à l'égard de l'article 46 du projet de loi 107, *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, tel que déposé en deuxième lecture, préciseront plus particulièrement en ces termes les objectifs visés par cette disposition :

« La justification de cet article est d'éviter que la tendance à vendre des unités ou des immeubles situés dans un ensemble immobilier ne se perpétue de façon à ce que l'ensemble des locataires ne soit pénalisé par la fragmentation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

[...]

Le but visé fut toujours de conserver le stock existant de logements locatifs et d'assurer une protection minimum aux acquéreurs. Après avoir étudié cette question en détail et après avoir entendu les intéressés, le législateur est en mesure d'assurer les fins visées dans ces articles tout en permettant, s'il le juge opportun, la vente de ces immeubles dans les conditions déterminés par la Régie. »<sup>7</sup>

[53] Dans cette affaire, le locateur demandait d'aliéner séparément une bâtisse située sur un des terrains d'un parc de maisons mobiles.

[54] Cette situation est différente de la présente et alors qu'il s'agit d'un seul terrain du locateur sur lequel aucune bâtisse n'est construite. En fait, les bâtiments dont il est question appartiennent aux locataires, lesquels sont placés sur le terrain. Le locateur ne demande pas de fragmenter un ensemble immobilier. Aucune aliénation n'est en cause dans la présente affaire, mais bien un droit conféré au locateur de procéder au changement d'affectation des lieux<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Louise THIBAUT-ROBERT, « Les contraintes imposées par le législateur à la libre utilisation et disposition d'un immeuble en location; le rôle de la Régie du logement », Conférence donnée à la session des Cours de perfectionnement de la Chambre des notaires du Québec, rendue à Québec, les 31 octobre et 1<sup>er</sup> novembre 1980; Serge Laflamme, « La Loi instituant la Régie du logement », [1984] *C.P. du N.* 97; Roger Comtois, Existe-t-il une sanction de nullité en matière d'ensemble immobilier », *Revue du Notariat*, vol. 89, No. 3-4, novembre-décembre 1986. Les commentaires explicatifs du projet de loi 107.

<sup>7</sup> 2010 QCRDL 23747.

<sup>8</sup> *Tokessy c. Développement Immobilier JGR*, 2013 QCCQ 12262, par. 18.

[55] Conséquemment, dans le cadre de la présente demande le tribunal n'a pas à considérer les facteurs énumérés aux articles 49 et suivants de la *Loi sur la Régie du logement*.

### Sérieux, faisabilité et légalité du projet

[56] Les articles 1959 et 1966 C.c.Q. énoncent que :

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

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

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

(notre soulignement)

[57] Pierre-Gabriel Jobin dans son traité sur le louage écrit que :

« Le locateur démontre sa bonne foi par la preuve du caractère sérieux de son projet, plus particulièrement, il doit établir la possibilité de le réaliser et les démarches préparatoires qu'il a entreprises pour le réaliser. Au nombre de celles-ci, il y a les dispositions financières, la préparation des plans, parfois la recherche de clients. L'obtention d'un permis pour effectuer les travaux ne devrait pas être un élément indispensable, autrement le locateur serait à la merci des lenteurs de l'Administration (...). Lorsque cependant le locateur a obtenu son permis, cela constitue une forte preuve et de sa bonne foi et de la légalité du projet.

Deuxièmement, la légalité du projet est requise afin d'éviter toute contradiction entre une autorisation donnée par le tribunal et le refus d'une autorisation par une municipalité en vertu de ses règlements. La preuve de cette condition peut présenter des difficultés. On peut penser que la meilleure preuve de la conformité du projet à la réglementation est la production du ou des permis nécessaires aux travaux; mais parfois les autorités administratives exigent, comme condition de son émission, que l'immeuble soit déjà vacant, ce qui provoque un cercle vicieux si le tribunal, de son côté, exige l'émission du permis pour autoriser l'éviction du locataire. Confrontés à cette difficulté, certains juges ont su éviter le cercle vicieux en n'exigeant pas systématiquement l'émission préalable du permis. L'opinion d'un expert devrait suffire. »<sup>9</sup>

[58] Ainsi, en cas d'opposition, il revient au locateur de démontrer son intention réelle de changer l'affectation des lieux, que le projet démontré est sérieux, faisable et que la loi le permet.<sup>10</sup>

[59] Par ailleurs, la jurisprudence majoritaire est à l'effet que le tribunal n'a pas à contrôler l'opportunité des choix effectués par le locateur. La rentabilisation de l'investissement immobilier constitue un motif légitime qui ne démontre pas en soi la mauvaise foi du locateur.

[60] En l'espèce et contrairement à la situation décrite lors de la demande d'éviction des anciens locateurs<sup>11</sup>, le locateur a mis en preuve des éléments qui démontrent son intention réelle de changer l'affectation des lieux ainsi que le sérieux et la légalité de son projet.

[61] Il a déposé notamment les pièces suivantes :

Pièce D-7	Présentation corporative de Habitations Trigone
Pièce D-8	Photos aériennes du site
Pièce D-9	Plan de l'architecte Luc Denis
Pièce D-10 (en liasse)	Échange de correspondance avec la Ville de Terrebonne
Pièce D-11	Résolution du comité exécutif de la Ville de Terrebonne (CE-2012-1069 DEC)
Pièce D-12	Lettre de Desjardins Entreprises confirmant l'entente de financement avec le locateur
Pièce D-13	Règlements d'urbanisme et de zonage pertinents

<sup>9</sup> Pierre-Gabriel Jobin, *Traité de droit civil, Le Louage*, 2<sup>e</sup> édition, Les éditions Yvon Blais inc., 1996, p.583.

<sup>10</sup> *Duong c. Dansereau Cholakian*, 2011 QCRDL 9624, *Morrisson c. Makoue*, 2010 QCRDL 8531, *Abed c. Corporation Pereira inc.*, AZ-50377187, 31-060112-141G.

<sup>11</sup> Précitée, Note 1.

2014 CanLII 145673 (QC TAL)

[62] Le locateur a démontré que le comité exécutif de la ville a approuvé le projet et selon le témoignage de Michel Poirier, coordonnateur à la direction générale de la ville, si le locateur s'y conforme, il pourra le réaliser. Il ne s'agit donc pas d'un projet embryonnaire, mais bien qui est rendu à un stade avancé.

[63] L'avocat de la locataire soumet que la ville aurait dû considérer les critères d'application en matière de démolition avant d'autoriser le projet, notamment de statuer sur la nature du bâtiment appartenant au locataire et ce, car les conséquences pour lui sont les mêmes que celles d'une démolition. Il fait référence au règlement 449 de la ville de Terrebonne qui traite de la démolition des immeubles et qui réfère à l'article 148.0.1 de la *Loi de l'aménagement et l'urbanisme*.

[64] Le locateur plaide que les maisons mobiles sont déplaçables, qu'il ne s'agit pas d'une demande de démolition et que la ville a dûment autorisé le projet.

[65] L'article 32 de la *Loi sur la Régie du logement* énonce que :

« 32. La présente sous-section s'applique à l'égard de tout logement situé ailleurs que sur un territoire municipal local où est en vigueur un règlement adopté en vertu de l'article 148.0.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1). »

[66] La ville de Terrebonne a adopté un tel règlement portant sur la démolition d'un immeuble et elle a accepté le projet du locateur. Daniel Sauriol, dont le témoignage a été relaté précédemment, indique que selon la ville, l'article 449 ne s'applique pas car les maisons mobiles n'ont pas de fondation.

[67] Or, il n'appartient pas au tribunal, dans le cadre de la présente demande, de statuer sur la légalité de cette résolution. En outre, cet argument a déjà été soulevé en Cour supérieure et l'honorable juge Sansfaçon ne l'a pas retenu.<sup>12</sup>

[68] Quant au permis, Daniel Sauriol déclare que le locateur ne pouvait l'obtenir avant qu'une décision du tribunal statue sur le droit du locateur de changer l'affectation des lieux. Celui-ci ne pouvait donc aller plus de l'avant avec son projet.

[69] Enfin, le locateur a démontré sa capacité financière par le dépôt de la lettre de Desjardins Entreprises confirmant l'entente de financement.

[70] Par conséquent, le tribunal conclut que le locateur a satisfait aux conditions et exigences légales pour obtenir l'éviction de la locataire.

[71] Le tribunal est conscient du fait que l'éviction de la locataire lui causera des ennuis et incon vénients, mais comme l'a souligné la Cour du Québec, il ne s'agit pas d'un argument d'ordre juridique qui peut être soulevé à l'encontre du droit du locateur de changer l'affectation d'un logement.<sup>13</sup>

#### **Date d'éviction**

[72] Quant à la demande de la locataire de reporter la date d'éviction, le tribunal estime raisonnable l'offre du locateur de lui donner un sursis jusqu'au 31 août 2014, compte tenu des difficultés que la locataire aura à rencontrer afin de se trouver un autre logement, mais également en considérant la demande initiale du locateur qui était l'éviction au 30 juin 2013.

#### **Exécution provisoire de la décision**

[73] Le locateur demande qu'advenant que l'opposition soit rejetée, le tribunal ordonne l'exécution de la décision, même s'il y a un appel.

[74] L'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement* prévoit que :

« 82.1. Le régisseur peut, s'il le juge à propos, ordonner l'exécution provisoire, nonobstant la révision ou l'appel, de la totalité ou d'une partie de la décision s'il s'agit :

1. de réparations majeures;
2. d'expulsion des lieux, lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé;
3. d'un cas d'urgence exceptionnelle.»

[75] Pour accorder cette demande, la preuve doit démontrer qu'il s'agit d'un cas d'urgence exceptionnelle puisque la demande est relative à une éviction, et non à un cas de réparations majeures ou d'expulsion lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé.

<sup>12</sup> Précitée, Note 3.

<sup>13</sup> *Chayer c. Gestion Zay inc.* EYB-1991-76449, l'honorable Jacques Tisseur.

[76] Or, la preuve du locateur ne démontre pas un tel cas d'urgence qui pourrait mettre en péril son projet.

#### **Indemnité, frais de déménagement et dommages-intérêts**

[77] En vertu de l'article 1965 C.c.Q. le locateur doit, à l'expiration du bail, payer au locataire une indemnité de trois mois de loyer, soit la somme de 342 \$ et des frais raisonnables de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

[78] Et comme il y est précisé, si la locataire estime que le préjudice subi justifie des dommages-intérêts plus élevés, elle peut demander au tribunal d'en fixer le montant. Les parties seront donc convoquées ultérieurement afin que l'instruction de la demande scindée soit entendue devant la soussignée, sauf décision contraire du président ou de toute autre personne qu'il désigne.

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

[79] **REJETTE** l'opposition de la locataire, qui en supporte les frais;

[80] **AUTORISE** le locateur à changer l'affectation des lieux tel que prévu à l'avis d'éviction;

[81] **PROLONGE** le bail de la locataire au même loyer jusqu'au 31 août 2014 sous réserve de son droit en tout temps, avant cette date, de quitter les lieux;

[82] **ORDONNE** l'éviction de la locataire et de tous les occupants pour au plus tard le 31 août 2014;

[83] **ORDONNE** au locataire de déménager sa maison mobile et ses effets mobiliers se trouvant sur le terrain loué pour au plus tard le 31 août 2014; sous réserve de toute entente à intervenir entre les parties eu égard à ce déménagement;

[84] **CONDAMNE** le locateur à payer au locataire, à l'expiration du bail, une indemnité de trois mois de loyer, soit la somme de 342 \$; ainsi que des frais raisonnables de déménagement, sur présentation des pièces justificatives;

[85] **RÉSERVE** au locataire tous ses droits et recours résultant de l'article 1965 C.c.Q. et à cette fin ;

[86] **DEMANDE** au maître des rôles de convoquer à nouveau les parties afin qu'elles soient entendues sur cette partie de la demande scindée, devant la soussignée, sauf décision contraire du président ou de toute autre personne qu'il désigne;

[87] **REJETTE** la demande d'exécution provisoire de la décision, même s'il y a appel.

---

Danielle Dumont

Présence(s) : le locataire  
M<sup>e</sup> Mélanie Chaperon, avocate de la locataire  
le mandataire du locateur  
M<sup>e</sup> Jasmin Lefebvre et M<sup>e</sup> Sauriol, avocats du locateur

Dates des audiences : 18 et 19 novembre 2013

<u>Lévesque c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Reid c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Bourassa c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Trudel c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Renaud c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Trottier c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Caron c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Forget c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Godbout c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Migneault c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Bergeron c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Bergeron c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Bergeron c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Meunier c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Labelle c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Bergeron c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Renaud c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Tanguay c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Léveillé c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Régnier c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14

<u>Monette c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Bélangier c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Lallement c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Audet c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Bonenfant c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Latour c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-14
<u>Léveillé c. 9230-4047 Québec inc.</u>	2014-03-18
<u>Beaubien c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Reid c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Larose c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Bourassa c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Trudel c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Storat c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Renaud c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Trottier c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Caron c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Godbout c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Migneault c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Bergeron c. Lalancette</u>	2010-08-27
<u>Bergeron c. Lalancette</u>	2010-08-27

ParcDisparaitV2.doc

Texte à être lu au conseil de ville de Longueuil le 19 février 2019 par M. Coursol.

Sujet: Les 3 parcs de maisons mobiles

Bonsoir à tous les élus, à tous les auditeurs en particulier les citoyens qui demeurent dans les 3 parcs de maisons mobiles.

Résultat de recherches et d'informations obtenues de source très fiables, mon intervention ce soir a pour but de signaler que la disparition des 3 parcs de maisons mobiles est une bombe à retardement pour tous les citoyens qui les habitent si l'administration actuelle représentée ici par Action Longueuil ne fait RIEN. ARIEN.

Pour simplifier le jargon de la réglementation municipale des PIIA, CCU, CA, CE, CO, etc. Je vais le faire avec un exemple. Il s'agit qu'un promoteur dépose à l'urbanisme un projet payant pour Longueuil. Et voilà!!! Bingo!!!

L'urbanisme a carte blanche d'approuver un projet qui respecte la réglementation en vigueur. L'urbanisme n'a pas le droit de faire le contraire. C'est comme de demander un permis de rénovation.

Pour évincer les locataires du terrain avec leurs maisons, un simple avis d'éviction de la Régie du logement et le tour est joué. À Terrebonne, ils ont eu 5 mois pour évacuer.

Il y a un vide juridique le fait qu'on ne soit pas propriétaire du terrain, on a pas le droit aux bénéfices de la Loi sur l'expropriation.

Une situation similaire est survenue à Terrebonne en 2014 et après une longue bataille légale, tout ce qu'ils ont réussi à obtenir est d'environ 4,000\$. Il y a 27 cas de cette jurisprudence, les dés sont jetés. Les maisons ont été abandonnés sur place.

Les évaluations municipales actuellement gonflées à bloc, ne représentent pas la réalité du marché avec cette faille géante dans la réglementation municipale.

Quel acheteur sensé va vouloir payer le montant de l'évaluation municipale ou plus dans une entente de gré à gré s'il sait qu'à tout moment, la bombe peut exploser et la valeur peut tomber à tout moment à 4,000\$?

En mon nom et au nom de tous les citoyens j'implore l'administration d'agir dans l'intérêt des citoyens-électeurs; on dépasse le millier. Afin de protéger leurs droits et intérêts financiers, j'invite tous les citoyens à contester leur évaluation et à prendre les actions légales qu'ils jugeraient appropriés dans leur situation.

**Je dépose** l'explication du texte légal sur lequel repose le signalement de ce soir. Signaler c'est rendre service.

Pour que ce soit clair, ce n'est pas une opinion personnelle mais bien une situation légale dont la solution est politique.

**Ma seule question:**

La réglementation doit être changée **AVANT** le dépôt d'un projet payant, même s'il n'y en a pas un en vue.

Ce soir, allez-vous désamorcer la bombe en prenant l'engagement de modifier la réglementation municipale pour ne pas que Saint-Hubert devienne comme Terrebonne, une zone sinistrée?

Il n'y a que 2 réponses: OUI ou NON.

Si c'est NON, allez-vous modifier les évaluations municipales pour les mettre à la valeur d'environ 4,000\$ comme celle de Terrebonne et conséquemment le compte de taxes à environ 40\$?

Si votre réponse n'est pas OUI ou NON, alors je devrai considérer que c'est un NON, implicite.

J'autorise le responsable de l'accès à l'information de remettre à quiconque en fait la demande au 311, le texte lu et les documents déposés au nom d'une saine transparence.

Tous ceux qui souhaitent m'informer de situations peuvent le faire en écrivant au courriel partagé: Benevole.Marquis@GMX.de  
Nous apprécions l'information, merci.

Avec votre permission M. le Président, je souhaite faire une déclaration volontaire d'intérêt pécunier.

J'ai en contestation l'évaluation municipale. Elle était de 107,000\$, une évaluation dans la moyenne, elle est actuellement en chute libre avec un bas de 63,000\$ après diverses discussions avec les avocats spécialisés de Longueuil.

J'espère pour moi et pour tous les citoyens qu'elle n'ira pas à 4,000\$.

Ce n'est malheureusement pas moi qui est dans le siège du conducteur et je me perçois comme une victime.

Si la réglementation est changée elle pourra remonter à 107,000\$ et plus.

Le remboursement du trop payé que je recevrai de mon compte de taxes ne compensera jamais la perte en capital de la valeur de la maison et des enmerdements.

**Je dépose** le texte du signalement d'une citoyenne impliquée du 20 février 2018, ici au conseil, écoutable sur Youtube.

**Je dépose** le jugement de la Régie du logement qui condamne à mort les parcs de maison mobile.

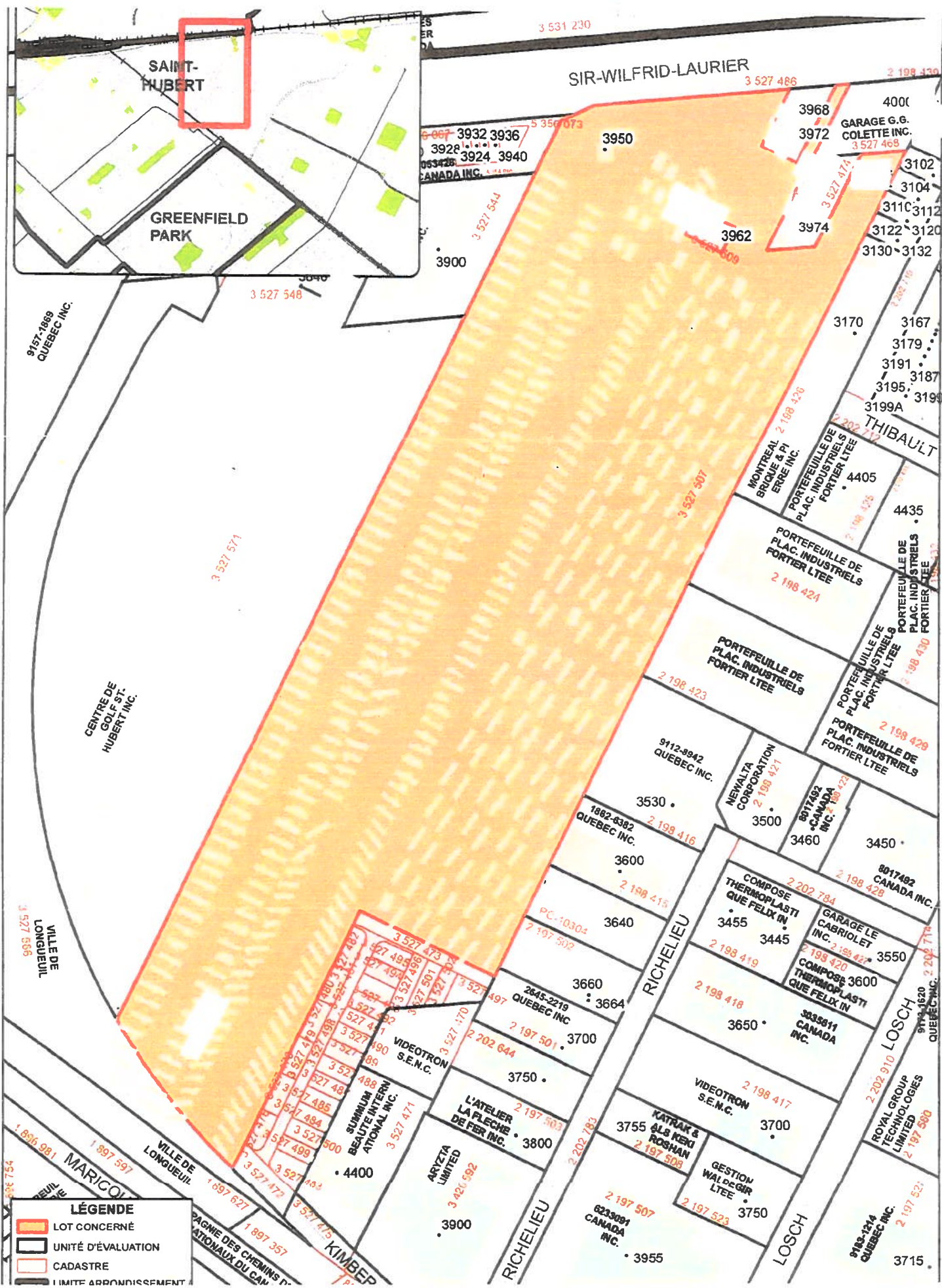
Merci à tous et & merci (ASL)& à vous monsieur le Président.  
Retirer le ID

## **Interprétation du texte légal sur lequel repose le signalement:**

En vertu de la réglementation en vigueur, la zone où se situe le parc de maisons mobiles n'est pas assujettie au respect du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ainsi, une demande de permis pour réaliser un projet de construction ou de rénovation n'est pas présentée au Comité consultatif d'urbanisme pour fin de recommandation au conseil d'arrondissement. Seuls les travaux identifiés au règlement sur les PIIA dans une zone ciblée par ce dernier sont présentés au Comité consultatif d'urbanisme.

Selon le règlement 1412 sur les PIIA de Saint-Hubert (où sont situés les 3 parcs de maisons mobiles dont il est question), il n'y a aucune disposition qui encadre les travaux effectués sur les maisons mobiles. Donc les maisons mobiles ne sont pas soumises à la procédure de PIIA.

Source fiable: Direction de l'aménagement et de l'urbanisme de Longueuil.



SAINT-HUBERT

GREENFIELD PARK

SIR-WILFRID-LAURIER

CENTRE DE GOLF ST. HUBERT INC.

9157-1869 QUEBEC INC.

VILLE DE LONGUEUIL

VILLE DE LONGUEUIL

MARICOL

1 897 597

1 897 627

1 897 357

PAGME DES CHEMINS D'INDUSTRIELS

KIMBER

3 531 230

3 527 486

2 199 430

3932 3936  
3928  
3924 3940  
CANADA INC.

3950

3968  
3972

4000  
GARAGE G.G. COLETTE INC.  
3 527 468

3900

3962

3974

3102  
3104  
3110  
3112  
3122  
3120  
3130  
3132

3 527 548

3170

3167

3179

3191

3195

3199A

3 527 571

MONTREAL BRIQUE & PI ERRE INC.  
2 198 428

PORTEFEUILLE DE PLAC. INDUSTRIELS FORTIER LTEE  
4405  
2 198 423

THIBAUT

PORTEFEUILLE DE PLAC. INDUSTRIELS FORTIER LTEE  
2 198 424

PORTEFEUILLE DE PLAC. INDUSTRIELS FORTIER LTEE  
2 198 423

PORTEFEUILLE DE PLAC. INDUSTRIELS FORTIER LTEE  
4435  
2 198 430

PORTEFEUILLE DE PLAC. INDUSTRIELS FORTIER LTEE  
2 198 429

9112-8942 QUEBEC INC.  
3530

1882-6382 QUEBEC INC.  
3600

NEVALTA CORPORATION  
3500  
2 198 421

8017482 CANADA INC.  
3460

8017482 CANADA INC.  
3450  
2 198 428

3640  
PC-10303  
2 197 502

RICHELIEU

COMPOSE THERMOPLASTI QUE FELIX IN.  
3455  
2 198 419

GARAGE LE CABRIOLET INC.  
3550  
2 198 427

COMPOSE THERMOPLASTI QUE FELIX IN.  
3600  
2 198 418

3038811 CANADA INC.  
3650

8017482 CANADA INC.  
3550  
2 198 428

2645-2219 QUEBEC INC.  
3664  
2 197 501

3700

3750

L'ATELIER LA FLECHE DE FER INC.  
3800  
2 197 503

3755

KATRAK & KERR ROSHAN  
3755  
2 197 505

6233891 CANADA INC.  
3955  
2 197 507

VIDEOTRON S.E.N.C.  
3700  
2 198 417

3700

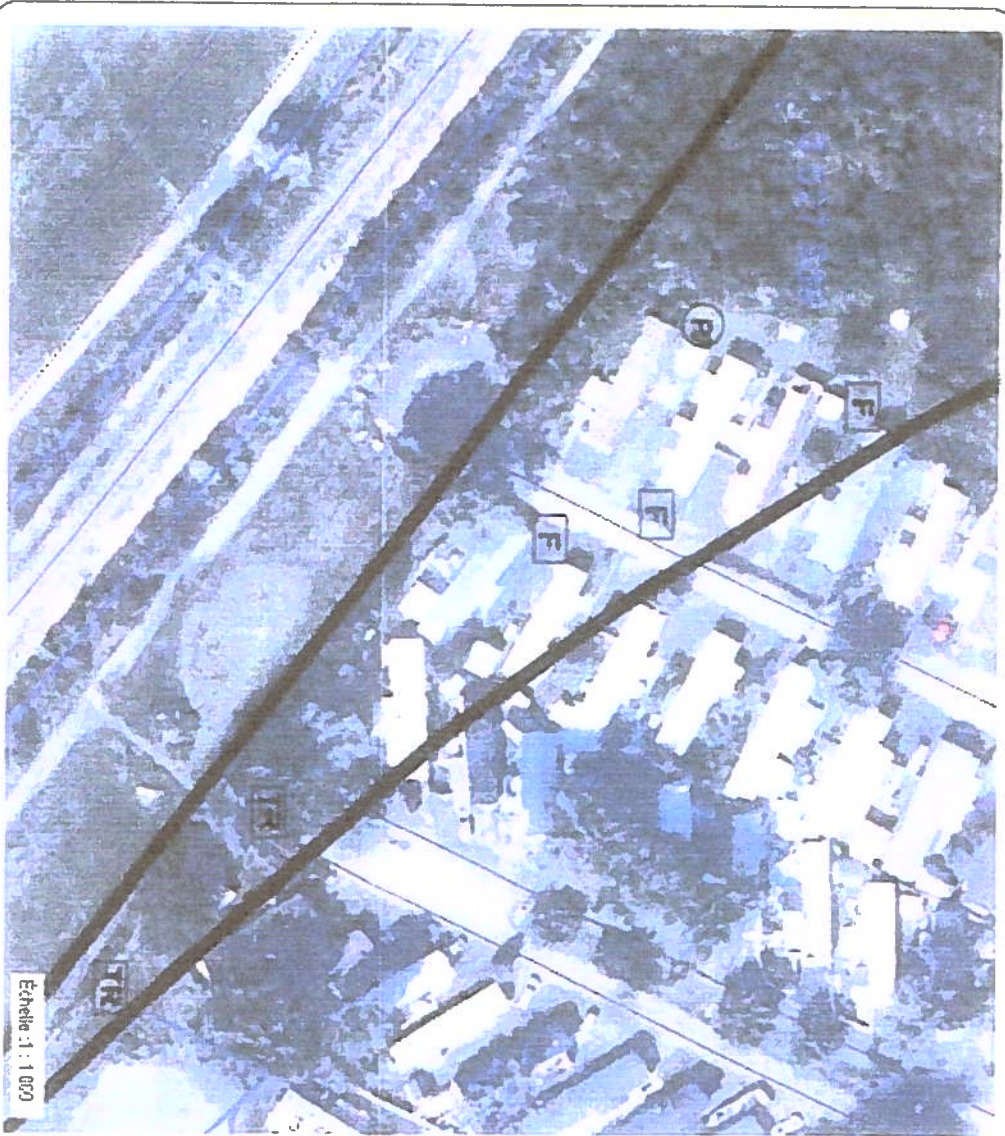
GESTION WAL DE GIR LTEE  
3750  
2 197 523

3750

ROYAL GROUP TECHNOLOGIES LIMITED  
3715  
2 197 580

9185-1244 QUEBEC INC.  
3715  
2 197 521

- LÉGENDE**
- LOT CONCERNÉ
  - UNITÉ D'ÉVALUATION
  - CADASTRE
  - LIMITE ARRONDISSEMENT



Echelle: 1 : 1 000



**LÉGENDE**

- TR Tranchée d'exploration
- P Puit d'exploration de l'eau souterraine (forage)
- F Forage



**DIRECTION DU GÉNIE**  
 4100 des routes 3400, Longueuil (Québec) J4R 1S1  
 Service des bâtiments  
 Service du génie  
 Service des plans et des espaces verts

**Parc Marquis**  
 Partie du lot 3 527 586 - secteur sud  
 Tranchées et puits d'exploration  
 Figure 1

Approuvé par: Christian Barrette, b.i.d., M. Env., SESA.

Numéro du plan	16EV000
Numéro feuille	106
Révision	R00
DX#	10-06-2016