

Mémoire sur le projet de loi n° 22 modifiant le
Code civil concernant certains cas de résiliation
du bail d'un logement

Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire
dans le cadre des consultations particulières
et auditions publiques

Québec, 22 septembre 2011



Montréal et Ouest du Québec
750, boulevard Marcel-Laurin, bureau 131
Montréal (QC) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921
Télécopieur : 514 748-2473

Québec, Centre et Est du Québec
1750, avenue de Vitré, bureau 100
Québec (QC) G1J 1Z6
Téléphone : 418 529-4985
Sans frais : 1 800 529-4985
Télécopieur : 418 529-0806

REMERCIEMENTS

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) remercie les membres de la Commission de l'aménagement du territoire de lui permettre de faire valoir sa position concernant le projet de loi 22, présenté le 3 juin dernier à l'Assemblée nationale du Québec.

Elle remercie également la ministre responsable des Aînés, Mme Marguerite Blais, pour sa démarche de consultation et son écoute préalablement à la présentation du projet de loi 22.

Mentionnons qu'en 2005, la CORPIQ avait participé aux travaux parlementaires entourant le projet de loi 133 qui avait conduit à la création de l'article 1974.1 du Code civil du Québec pour faciliter aux victimes de violence la résiliation de leur bail.

Le CORPIQ appuie l'esprit du projet de loi 22. Elle souhaite toutefois profiter de l'occasion que lui offre la Commission pour exprimer quelques préoccupations, et ce, en attendant la réforme plus en profondeur et imminente du cadre législatif entourant la location de logements.

Ce mémoire contient 5 recommandations.

PRÉSENTATION DE LA CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 30 ans

Fondée en 1980 et forte de 12 000 membres, la CORPIQ est la plus importante association regroupant tant les petits que les grands propriétaires et gestionnaires d'immeubles à logements au Québec. Grâce à ses publications, elle rejoint environ 50 000 propriétaires de logements de toutes régions. La CORPIQ est une association à but non lucratif qui offre une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois et Québécoises dans une perspective de développement durable.

Ses bureaux sont situés à Montréal et à Québec. Son conseil d'administration se compose de 12 propriétaires nommés lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ offre de nombreux avantages à ses membres :

Économies sur des produits et services (assurances, énergie, rénovation, hypothèques, etc.)

Information

- Assistance juridique
- Conseils en gestion
- Conseils en efficacité énergétique et développement durable
- Conférences
- Publications

Formation

- Programme en investissement immobilier et en gestion immobilière, en partenariat avec le Collège de l'immobilier du Québec

La CORPIQ agit à titre de porte-parole auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle publie des études et des sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

ANALYSE DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

L'interprétation de la CORPIQ à l'égard des modifications proposées aux articles 1939, 1974 et 1974.1, C.c.Q. est qu'elles confirmeraient qu'un locateur (ci-après appelé *propriétaire*) ne peut pas continuer de percevoir un loyer par l'ancien locataire ou sa succession dès lors qu'un bail signé par un nouveau locataire entre vigueur pour ce même logement devenu vacant, et ce même si la période de trois mois de préavis de résiliation de bail prévue dans les circonstances n'est pas terminée.

En fixant la durée du préavis à trois mois de loyer, le législateur souhaitait limiter le préjudice subi par le propriétaire contraint de trouver un nouveau locataire avant la fin du bail, et ce afin d'atténuer ses pertes de revenus de loyers et les conséquences qui en découlent. Or, la CORPIQ estime qu'il serait moralement inadmissible et contraire à l'esprit de la loi qu'un propriétaire retire un avantage indu d'une telle situation en recevant simultanément deux loyers pour un même logement : l'un provenant du locataire qui respecte le préavis, l'autre provenant du nouveau locataire. Cette position de la CORPIQ reflète l'opinion de ses membres. Il va sans dire que les parties demeurent libres de conclure de gré à gré une entente de résiliation de bail plus hâtive.

Par ailleurs, l'ajout de l'expression « étant libéré par le locataire », en parlant du logement, est accueilli favorablement par la CORPIQ puisqu'il dissipe toute ambiguïté. En effet, le propriétaire n'est en mesure de percevoir un loyer auprès du nouveau locataire qu'à partir du moment où ce dernier a réellement l'usage exclusif du logement.

Considérant que le préavis de résiliation de bail de trois mois ne doit pas permettre à un propriétaire de se placer dans une situation financièrement plus avantageuse qu'il ne l'aurait été sans le départ prématuré ou le décès du locataire :

Recommandation 1

Que les modifications aux articles 1939, 1974 et 1974.1, C.c.Q. soient adoptées.

AUTRES RECOMMANDATIONS POUR LES ARTICLES

1939, 1974 ET 1974.1, C.c.Q.

Tout en appuyant le projet de loi 22, la CORPIQ estime qu'il constitue une occasion de se pencher sur d'autres aspects de la législation et de revenir sur les réalités vécues par les propriétaires. C'est pourquoi elle souhaite formuler quelques autres recommandations.

Maintien du caractère exceptionnel des situations visées par les articles 1939, 1974 et 1974.1, C.c.Q.

Le préavis de résiliation de bail de trois mois qui peut être donné dans certaines circonstances a toujours alimenté le mythe voulant que les locataires puissent, de façon générale, mettre fin à leur bail moyennant ce délai. Cette croyance n'est pas sans créer encore aujourd'hui de la confusion dans les relations propriétaires/locataires. Or, il faut rappeler que les exceptions pour mettre fin prématurément à un bail sont peu nombreuses et seules des personnes vivant des situations particulières sont visées par les articles 1939, 1974 et 1974.1, C.c.Q. :

- Si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier
- Un locataire qui se voit attribuer un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins
- Un locataire qui ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap
- Un locataire, s'il s'agit d'une personne âgée, qui est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée
- Un locataire, s'il s'agit d'une personne âgée, qui est admis de façon permanente dans un foyer d'hébergement
- Un(e) locataire dont la sécurité ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint ou en raison d'une agression à caractère sexuel, même par un tiers

En somme, le législateur a prévu des exceptions au respect de la durée du bail pour les personnes les plus vulnérables de la société et qui se retrouvent dans des situations bien spécifiques, soudaines et hors de leur contrôle. Il n'est donc pas ici question de conférer des privilèges aux locataires pour leur permettre de se dégager de leur contrat de location.

Recommandation 2

Que soit maintenu le caractère exceptionnel des raisons qui justifient qu'un locataire puisse mettre prématurément fin à son bail moyennant un préavis de 3 mois.

L'invocation abusive de l'article 1974, C.c.Q.

Au grand désarroi des propriétaires de logements, l'utilisation de l'article 1974 est devenue en pratique bien plus large que l'objectif pour lequel il a été instauré. En raison de l'imprécision de la loi, et plus particulièrement de l'article 1974, C.c.Q., de nombreux locataires âgés prétendent à tort avoir le droit de résilier leur bail avant terme pour le motif qu'ils ont été admis dans un foyer de personnes âgées offrant des services. Le problème découle de l'imprécision de l'expression « admis de façon permanente dans un (...) *foyer d'hébergement* ».

En effet, des locataires confondent cette expression avec d'autres tels *résidences pour personnes âgées* ou *centres d'accueil*. Or, l'intention du législateur, en ayant recours au terme *foyer d'hébergement*, était de viser les personnes qui ont besoin de soins ou d'assistance en raison d'une dégradation subite de leur état de santé. Ainsi, l'admission dans une résidence pour personnes âgées offrant des services auxquels le locataire a accès et qui

peuvent comporter l'avantage d'être offerts sous un même toit n'est pas un motif de résiliation de bail prématurée.

Cette interprétation est déterminante et a fait l'objet d'un jugement récent et étoffé sur la question¹. Le propriétaire avait alors obtenu un dédommagement, car la locataire n'avait pas le droit de mettre fin à son bail. Elle était autonome et elle emménageait dans une résidence offrant des services dont la seule différence était d'être regroupés à un seul endroit. Ce jugement vient-il clore la question? Nous estimons que c'est le devoir du législateur de modifier la loi en conséquence pour éviter que ce débat perdure, et cela au frais et au détriment des locataires et des propriétaires.

Compte tenu de la clarté du jugement inclus en annexe, nous devons profiter de la révision de l'article 1974, C.c.Q. pour l'adapter à la décision de la Régie du logement. Ce tribunal est, depuis plusieurs années, particulièrement engorgé. Le traitement des causes qui y sont instruites est onéreux et leur nombre étire les délais au-delà de ce qui est acceptable pour le citoyen. Toute clarification de la loi peut contribuer à mieux renseigner le citoyen, à réduire ou même à lui éviter des déboursés en frais judiciaires et en honoraires d'avocats, ainsi qu'à diminuer la pression sur le fonctionnement du tribunal de la Régie du logement.

Ceci étant dit, ajoutons que le recours à l'article 1974, C.c.Q. doit être motivé par un caractère d'urgence. Devoir mettre fin à son bail prématurément signifie que le locataire se retrouve de façon imprévisible dans une situation si grave qu'elle rend impossible l'attente de la fin du bail pour quitter le logement, au risque que sa santé ou sa sécurité soient mises en danger. À l'inverse, le projet d'emménager dans une résidence pour personnes âgées offrant des services de commodité peut se planifier d'avance. Il est alors tout à fait normal que le locataire choisisse de ne pas renouveler son bail à l'échéance afin d'emménager

¹ Aiello c. Lauzon Janson, Régie du logement du Québec, 10 novembre 2010, r. M^e Francine Jodoin

dans un lieu qui lui convient mieux. La période de l'année est alors généralement favorable à une relocation, puisque la plupart des baux se terminent le 30 juin.

Il existe bien dans l'article 1974, C.c.Q. une référence à une « attestation » que doit fournir le locataire pour accompagner son avis de résiliation de bail. Cette attestation doit être émise par l'« autorité concernée ». Cette autorité a un statut tout à fait clair dans le cas d'un HLM qui accueille un locataire. Un CHSLD a lui aussi un statut qui ne laisse aucun doute sur la nature des soins dont a besoin le locataire. Il en va de même pour l'attestation qui doit être émise par une victime de violence (art. 1974.1, C.c.Q.). Cette attestation est un formulaire prescrit par le ministère de la Justice. Les demandes sont traitées par des officiers publics désignés qui peuvent, selon le cas, les accorder – ce qui implique leur signature – ou encore les refuser.

Une telle attestation n'existe pas dans le cas de personnes âgées admises dans une *résidence pour personnes âgées* ou même dans un *foyer d'hébergement*. Tout au plus, une annexe au bail prescrite dans le *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* indique les commodités et services inclus dans le bail, mais sans pour autant renseigner sur la condition particulière du locataire, ni sur son besoin réel et urgent d'utiliser ces services pour des raisons de santé et de sécurité.

Or, dans la réalité, le flou juridique actuel contribue à induire en erreur des personnes âgées bien intentionnées, qui prétendent avoir plein droit de quitter leur logement. Sans le savoir, ces personnes contractent des engagements et prennent ainsi un risque dont ils n'ont pas conscience. Il en découle des conflits inutiles.

Pour un propriétaire qui a le droit d'exiger que le locataire honore les obligations du bail jusqu'à la fin, le recours judiciaire représente un fardeau additionnel. Le

plus souvent, il préférera renoncer à ses droits pour mieux consacrer ses énergies à relouer le logement laissé vacant. Cette réalité laisse un goût amer.

Afin de mettre fin à la confusion et à l'utilisation abusive de l'article 1974, C.c.Q. dans le cas de personnes âgées dont la condition ne nécessite pas une résiliation de bail urgente et qui, dans les faits, ne font qu'emménager dans un lieu offrant plus de services et de commodités :

Recommandation 3

Que soit clarifiée la définition d'*attestation* à laquelle fait référence l'article 1974, C.c.Q. afin qu'il n'y ait plus de confusion avec la documentation médicale en usage ou autre document pouvant être fallacieux.

Recommandation 4

Que l'expression *foyer d'hébergement* soit remplacée par une appellation plus restrictive qui s'apparenterait à un CHSLD.

Le préavis de résiliation de bail de trois mois et ses conséquences

Au Québec, 86 % des immeubles locatifs² et 88 % des propriétaires³ ont moins de 6 logements. Une majorité des logements (56 %) sont détenus par des propriétaires qui en possèdent moins de 10. Outre leurs nombreuses dépenses d'exploitation, dont certaines imprévues, mais néanmoins fréquentes (bris, fuites), ces propriétaires doivent composer avec des logements parfois difficiles à relouer et avec des loyers impayés.

² MAMROT, mai 2010.

³ INRS-Urbanisation, Culture et Société (juin 2002), *Les logements privés au Québec*

Selon un sondage réalisé en 2011 auprès de 1156 propriétaires de logements du Québec⁴, 48 % avaient eu en 2010 au moins un locataire dont le loyer n'avait toujours pas été payé après trois semaines. Notons d'ailleurs qu'il est pour le moins paradoxal de constater que le processus de résiliation de bail pour non-paiement de loyer prend au moins sinon plus de temps que la durée du préavis que donne un locataire en vertu des articles 1939, 1974 et 1974.1, C.c.Q. En effet, les pertes de loyers sont systématiquement de trois mois et plus auxquelles s'ajoutent les frais de cour, les frais d'huissier et les frais de déménagement.

En ce qui concerne le taux d'inoccupation, il était de 2,7 % en octobre 2010 dans les logements traditionnels⁵. Ce chiffre cache toutefois une réalité tout autre pour les propriétaires de petits immeubles où, si un seul logement s'avère vacant dans un triplex par exemple, c'est de 33 % de ses revenus dont est privé le propriétaire jusqu'à ce que le logement soit reloué. Le taux d'inoccupation ne révèle pas non plus l'ampleur des efforts et des concessions financières que les propriétaires doivent faire pour parvenir à relouer un logement abandonné par un locataire durant l'automne ou l'hiver, soit à des périodes de l'année où la clientèle à la recherche d'un logement se fait beaucoup plus rare.

Pour certains propriétaires retraités, leur immeuble représente leur caisse de retraite et les loyers qu'ils en tirent constituent leur principal revenu mensuel. Devoir composer avec un départ moyennant un préavis de seulement trois mois entraîne déjà des conséquences.

Contrairement à certaines croyances, la rentabilité des petits immeubles à logements est précaire, particulièrement pour ceux achetés à fort prix ces dernières années, mais dont les revenus suffisent à peine à couvrir les dépenses d'exploitation et les frais de financement hypothécaires. En outre, le déficit

⁴ CORPIQ, sondage Internet réalisé du 13 au 21 janvier 2011 auprès d'un échantillonnage représentatif de propriétaires de logements

⁵ SCHL (décembre 2010), *Rapport sur le marché locatif*

d'entretien du parc immobilier québécois s'accroît et affecte du même coup la disponibilité et la qualité de l'offre de logements locatifs.

Notons que dans les résidences pour personnes âgées – où l'on doit également composer avec le départ de locataires admis dans des CHSLD ou qui décèdent – le taux d'inoccupation est de 8,1 %⁶. Certains autres immeubles locatifs qui s'adressent à une clientèle âgée ont souvent besoin de plus de trois mois pour relouer un logement. Le processus de location à une personne âgée qui emménagera peut-être dans la dernière habitation de sa vie est souvent long. Il implique des discussions au sein de la famille pour en arriver à un consensus, de même que, dans bien des cas, la vente d'une maison.

Nous comprenons que des considérations financières font face ici à des réalités humaines vécues par des locataires. Les propriétaires de logements y sont sensibles. Leurs proches ou eux-mêmes seront confrontés tôt ou tard à des problèmes de santé. Cependant, on ne peut attendre de cette catégorie de contribuables en particulier un effort financier supplémentaire pour répondre à un changement démographique tel le vieillissement de la population.

La CORPIQ encourage par ailleurs le gouvernement du Québec à poursuivre la bonification de ses programmes d'aide financière aux personnes dans le besoin. Elle se réjouit notamment du fait que, depuis cet été, le gouvernement du Québec accorde aux aînés à faible revenu admis dans un CHSLD et qui doivent résilier leur bail une déduction de 650 \$ par mois plutôt que de 325 \$.

⁶ SCHL (2011), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées*

Afin de protéger les propriétaires de logements contre une situation financière encore plus précaire découlant du départ précipité d'un locataire, et considérant le fait que les propriétaires ne doivent pas avoir à assumer davantage que les autres contribuables québécois les coûts liés aux programmes sociaux :

Recommandation 5

Que soit maintenu à trois mois le préavis de résiliation de bail dans les situations prévues aux articles 1939, 1974 et 1974.1, C.c.Q.

Aiello c. Lauzon Janson

2010 QCRDL 41638

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No : **31 051205 011 G**

Date : 10 novembre 2010

Régisseure : Francine Jodoin, juge administratif

MARIO AIELLO

Locateur - Partie demanderesse

c.

DIANE (LAUZON) JANSON

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Le locateur a produit une demande amendée en recouvrement de loyer, indemnité de relocation et dommages, plus les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue au *Code civil du Québec* et les frais.

LES FAITS :

[2] Les parties étaient liées par un bail du 1^{er} juillet 2005 au 30 juin 2006, à un loyer mensuel de 515 \$.

[3] La locataire, présentement âgée de 71 ans, a transmis, en date du 28 octobre 2005 un avis qu'elle quittait son logement en raison des problèmes éprouvés avec le locateur. Elle requiert une libération pour le 1^{er} décembre 2005. Elle annexe à cette lettre une

attestation pour confirmer sa location à la Résidence Cité Rive. Celle-ci se lit comme suit :

« À qui de droit,

Nous attestons que Madame Diane Lauzon a été admis de façon permanente dans notre établissement, et ce à compter du 1 novembre 2005.

La résidence Cité Rive offre notamment les services d'une salle à manger, d'entretien ménager, d'animation, un bureau de santé avec infirmières 24/24 et médecins. Un système de sécurité est relié à la réception avec surveillance 24 heures par jour. »

[4] Le locateur refuse la demande de la locataire qui décide quand même de quitter les lieux, le 31 janvier 2006. Les loyers ont été payés jusqu'à cette date.

[5] Le locateur soutient que le logement n'a pu être reloué avant le 1^{er} juin 2006 et il réclame de la locataire les pertes locatives subies pour les mois de février (515 \$), mars (515 \$), avril (515 \$) et la moitié du mois de mai 2006 (257,50 \$).

[6] Il ajoute avoir assumé des frais de publicité pour annoncer le logement à compter du mois de décembre 2005 pour une valeur de 1 420,34 \$. Il a payé pour et à l'acquit de la locataire les frais d'hydroélectricité d'un montant de 194,99 \$ pour la période du 31 janvier 2006 au 15 mai 2006.

[7] Il réclame, également, un montant 976,03 \$, selon les pièces justificatives produites, pour avoir fait repeindre le logement, acheté des plafonniers et plaques électriques.

[8] La locataire soutient qu'elle avait droit de mettre fin à son bail sur préavis de trois mois, suivant l'article 1974 du *Code civil du Québec*. Elle nie toute responsabilité dans la réclamation du locateur.

[9] Monsieur Richard Chalut, directeur général de la Résidence Cité Rive précise qu'il dirige une résidence pour personnes âgées autonomes. Celle-ci offre différents services et soins adaptés à leur clientèle. Celle-ci bénéficie de l'accès à une infirmière et un médecin sur place, d'une pharmacie, d'une salle à manger, d'un système de surveillance et de sécurité (bouton entre 6 h 00 et 10 h 00), de différents commerces et d'une réceptionniste.

[10] Il ajoute que si l'état de santé des résidents se détériore, ils doivent alors quitter la résidence.

[11] Le bail qu'il détient avec la locataire ne contient pas l'annexe exigée par le *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*⁷, laquelle est exigée lorsque des services sont offerts à un locataire en raison de sa condition personnelle dont son âge ou un handicap.

[12] La locataire qui vit dans son logement de façon autonome indique que lorsqu'elle veut manger à la cafétéria de l'immeuble, elle se procure des coupons. Elle a déjà eu recours à l'infirmière pour une blessure.

[13] L'article 1974 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit :

⁷ L.R.Q., c. R-8.1, a.108, 1^{er} al., par.5^o;1995, c.61, a.1)

« 1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois.» (Notre soulignement)

[14] Le présent tribunal a déjà eu à analyser cette disposition et écrivait ce qui suit⁸ :

« Contrairement au centre d'hébergement et de soins de longue durée, l'expression « foyer d'hébergement » n'est pas définie par la loi et la jurisprudence semble divisée sur l'interprétation qu'il convient d'appliquer à ces termes.

Une tendance dite « restrictive » vise à restreindre cette appellation aux résidences qui ont pour mission de servir de lieu de refuge, de protection et qui offre assistance ou entraide, réconfort ou soutien et surveillance à une personne en perte d'autonomie, de mobilité ou d'indépendance.

Ces décisions excluent généralement de cette définition les immeubles à logements de luxe qui offrent, contre rémunération, des services de repas et de soins infirmiers⁹.

Tandis qu'une tendance plus libérale étend cette qualification aux foyers qui offrent aux personnes âgées exclusivement des services de soutien, d'assistance et de surveillance requis en raison de l'âge ou de l'état de santé¹⁰.

On doit cependant forcément conclure qu'un foyer d'hébergement ne peut avoir les mêmes objectifs qu'un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), lequel est, par l'effet de la Loi sur les services de santé et services sociaux¹¹ (L.S.S.S.S.), assujéti entre autres à l'obtention d'un permis.

Il nous apparaît utile de reproduire le contenu de l'article 83 de la L.S.S.S.S. :

« 83. La mission d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée est d'offrir de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers, pharmaceutiques et médicaux aux adultes qui, en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu de vie naturel, malgré le support de leur entourage.

Évaluation des besoins.

⁸ J.G. Bergeron c. Fleur-ange Léonard, 31 020906 099 G, 15 juillet 2005, repris dans *Place de CE ENR*. c. Gilbert Leduc, R.L. 31-070806-042G, le 19 novembre 2008, r. M^e Francine Jodoin.

⁹ *Desjardins c. Gianchetti*, J.E. 96-2103 (C.Q.); *Gianchetti c. Desjardins*, R.L. Laval, 36-950503-011G, r. M^e Bernard; *Gianchetti c. Bastien* (1996) J.L. 40; *Beaudry (Succession de) c. Fréchette (Manoir Boucherville)* (1997) J.L.144; *Gianchetti c. Trussart*, R.L. Laval, 36-000316-005G, r. M^e Dumont,

¹⁰ *Les Résidences de Longpré inc. c. Simard* (1998) 371 et *Les Résidences de Longpré inc. c. Fortier*, (1998); R.J.Q. 3305, toutes deux rendues par madame la juge Lina Bond, *Société en commandite Résidence du Vieux Château c. Morin* (1999) J.L. 53 (r. Gagnon-Trudel).

¹¹ L.R.Q.c. S-4.2.

À cette fin, l'établissement qui exploite un tel centre reçoit, sur référence, les personnes qui requièrent de tels services, veille à ce que leurs besoins soient évalués périodiquement et que les services requis leur soient offerts à l'intérieur de ses installations.

Centre de jour ou hôpital.

La mission d'un tel centre peut comprendre l'exploitation d'un centre de jour ou d'un hôpital de jour. »

Le tribunal souscrit aux principes émis dans l'affaire *Desjardins c. Gianchetti*¹², à l'effet qu'un foyer d'hébergement ne peut équivaloir à toute résidence pour personnes âgées ou retraitées qui offre un milieu de vie sécurisant et adapté à cette clientèle.

Le tribunal croit que la description des services offerts permet de différencier le simple immeuble d'habitation réservé aux personnes âgées qui dispense aussi des services adaptés et le foyer d'hébergement qui assure un soutien et une surveillance à ses résidents.

Dans la décision *Résidences de Longpré inc. c. Simard*¹³, qu'on peut identifier comme étant de tendance libérale, la description des services offerts est :

- « - Les trois repas par jour et deux collations servis à la salle à manger;
- Infirmière disponible 24 heures par jour, 7 jours par semaine;
- Bouton de panique et système d'appel d'urgence reliés avec l'infirmière;
- Système de surveillance par caméra;
- Entretien ménager hebdomadaire;
- Salon de coiffure;
- Buanderie;
- Gestion et contrôle des médicaments sur demande;
- Diète appropriée à l'état des locataires sur demande;
- Visite hebdomadaire d'un médecin;
- Zoothérapie;
- Conditionnement physique et intellectuel deux fois par semaine. »

Or, le locataire n'a pas établi que la Résidence lui offre un service de soutien et de surveillance adaptée.

Sans vouloir adopter une interprétation restrictive du terme « foyer d'hébergement », le tribunal rappelle ce qui est énoncé dans l'affaire *Résidences de Longpré* précitée :

« Selon le dictionnaire Larousse, la résidence est un "groupe d'habitations d'un certain confort" et le foyer "une maison d'habitation réservée à certaines catégories de personne et où certains équipements, services sont mis à la disposition de la collectivité". Quant à hébergement, c'est "l'action de se loger".

Le tribunal considère qu'une résidence sera un foyer d'hébergement si elle loge uniquement des personnes auxquelles elle donne des services d'assistance, de soutien et de surveillance devenus nécessaires en raison d'un état causé par le vieillissement ou une santé défailante. » Notre soulignement.

¹² Id. note 2.

¹³ Id. note 3.

De l'avis du présent tribunal, les services offerts par le foyer d'hébergement doivent comporter une certaine prise en charge du locataire même s'il est considéré autonome.

On ne peut conclure ici que La Résidence cadre dans cette définition. En effet, le locataire ne reçoit aucun service qui soit différent de ceux généralement offerts dans une résidence de luxe pour personnes âgées. Les services offerts au locataire, en vertu de son bail, sont limités et ont pour but d'offrir un certain confort et commodité. Le type de services s'apparente plus à une résidence pour personnes âgées qu'à un foyer d'hébergement. »

[15] En l'occurrence, le tribunal doit parvenir à des conclusions identiques. La locataire réside toujours dans un logement même si l'immeuble qu'elle occupe lui procure une gamme de services dont elle peut jouir moyennant certains frais qu'elle assume. Il n'y a aucune prise en charge puisque la locataire est autonome. En fait, outre les services additionnels auxquels peut recourir la locataire et qui sont maintenant regroupés à un seul endroit, son lieu de résidence ne diffère pas du logement qu'elle occupait chez le locateur. Ajoutons à cela qu'en exigeant une admission de « façon permanente » dans un foyer d'hébergement, le législateur indique une intention de réserver la possibilité de mettre fin au bail, en cours de terme, à des cas bien précis où l'état de santé de la locataire requiert, par exemple, un service de soutien et surveillance adapté.

[16] Les dispositions contenues à l'article 1974 du *Code civil du Québec* constituent des exceptions et doivent être interprétées en conséquence. D'ailleurs, rien n'indique que la locataire n'aurait pu intégrer cette résidence à l'expiration du bail qu'elle détenait avec le locateur.

[17] La locataire ne pouvait donc mettre fin à son bail sur simple préavis de trois mois. Étant liée par un contrat à durée déterminée, elle demeure responsable des dommages directs subis par le locateur à la suite de son départ en cours de contrat.

[18] À cet égard, le locateur a établi avoir satisfait à son obligation de minimiser ses pertes en faisant publier des annonces pour la relocation du logement. Malgré cela, il n'a pu relouer avant le 1^{er} juin 2006. Il est donc en droit de recouvrer les frais de publicité qui s'établissent à 1 420,34 \$ ainsi que les pertes locatives subies (1 802,50 \$) pour un total de 3 222,84 \$.

[19] Considérant le départ prématuré des lieux, il a, aussi, droit aux frais d'hydroélectricité assumés pour et à l'acquit de la locataire durant la période où le logement est demeuré vacant et qui s'établissent à 194,99 \$.

[20] Toutefois, quant à la peinture du logement, le locateur n'a pas démontré qu'elle était reliée à un manquement quelconque de la locataire. Le bail ne contient aucune interdiction d'apposer des couleurs sur les murs et la preuve n'a pas révélé d'entente verbale à ce sujet. Après une occupation prolongée, il est normal que certains travaux de rafraîchissement soient exécutés dans le logement afin d'en permettre la relocation. La locataire n'assume aucune responsabilité, à cet égard. Quant au remplacement des luminaires, le témoignage crédible de la locataire et non valablement contredit, permet d'établir qu'elle a laissé le logement dans le même état où elle l'avait reçu. Le locateur n'a donc pas démontré de manquement à cet égard.

[21] La preuve soumise ne justifie pas d'accorder les dommages supplémentaires pour les inconvénients en déplacement qui sont, en outre, des dommages indirects.

[22] La réclamation est donc retenue pour un montant de 3 417,83 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur la somme de 3 417,83 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 5 décembre 2005, plus les frais judiciaires de 67 \$.

Francine Jodoin

Présence(s) : le locateur
 la locataire

Date de l'audience : 19 octobre 2010