

**Commission de la santé et des services sociaux dans le cadre de l'étude de
la pétition concernant une loi autorisant une personne handicapée d'être
toujours accompagnée de son chien d'assistance**

**Pétition concernant une loi autorisant une personne handicapée d'être
toujours accompagnée de son chien d'assistance**

CAHIER DES AUTORITÉS

M^e Luc Harvey, président

Le 16 avril 2013

Tableau des autorités

<u>Titre</u>	<u>Onglet/référence</u>
<i>Loi sur la Régie du logement</i>	n°1
<i>Charte des droits et libertés de la personne</i>	n°2
<i>Lavertu c. Ruel</i>	n°3
<i>Ménard c. Levasseur</i>	n°4
<i>Coopérative d'habitation de Richelieu c. Tremblay</i>	n°5
<i>Les Habitats Bonaventure inc c. St-Onge</i>	n°6
<i>D.C. c. Berthierville</i>	n°7
<i>J.L. c. Coopérative de l'Ébène</i>	n°8
<i>7037457 Canada inc. c. Audelin</i>	n°9
<i>Office municipal d'habitation de Chandler c. Luce</i>	n°10
<i>Forget c. Champagne</i>	n°11
<i>Office municipal de Drummondville c. Boisvert</i>	n°12
<i>Gélinas c. Gauthier</i>	n°13

<i>Lien c. Mantion</i>	n°14
<i>Morelli c. Paquin</i>	n°15
<i>Odemis c. André</i>	n°16
<i>Office municipal d'habitation de Dégelis c. Lebrun</i>	n°17
<i>Office municipal d'habitation de Charlesbourg c. Labrecque</i>	n°18
<i>Mailloux et fils ltée c. Fournier</i>	n°19
<i>Agence d'assurance Richard Simard inc. c. Patrice</i>	n°20
<i>Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Montréal (Ville)</i>	n°21
<i>Déclaration des droits des personnes handicapées</i>	n°22
<i>Migneault c. GFM IN TRUST 6950</i>	n°23
<i>Blind Persons' Rights Act (Alberta)</i>	n°24
<i>Guide Animal Act (Colombie-Britannique)</i>	n°25
<i>Loi sur les droits des aveugles (Ontario)</i>	n°26
<i>Blind Persons' Rights Act (Nouvelle-Écosse)</i>	n°27

<i>An Act to ensure access for service animals used by persons with disabilities (Terre-Neuve et Labrador)</i>	n°28
Projet de loi 70 (Ontario)	n°29
<u>Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation</u> (Ontario)	n°30
<i>Convention relative aux droits des personnes handicapées</i>	n°31

Onglet 1



© Éditeur officiel du Québec

À jour au 1er avril 2013
Ce document a valeur officielle.

chapitre R-8.1

LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT**TITRE I**
LA RÉGIE DU LOGEMENT**CHAPITRE I**
APPLICATION

1. Le présent titre s'applique à un logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location, ainsi qu'aux lieux assimilés à un tel logement au sens de l'article 1892 du Code civil.

1979, c. 48, a. 1; 1999, c. 40, a. 247.

2. (Abrogé).

1979, c. 48, a. 2; 1999, c. 40, a. 247.

3. La présente loi lie le gouvernement, ses ministères, ses organismes et les mandataires de l'État.

1979, c. 48, a. 3; 1999, c. 40, a. 247.

CHAPITRE II
CONSTITUTION ET FONCTIONS DE LA RÉGIE

4. Un organisme, ci-après appelé «la Régie», est institué sous le nom de «Régie du logement».

1979, c. 48, a. 4.

5. La Régie exerce la compétence qui lui est conférée par la présente loi et décide des demandes qui lui sont soumises.

Elle est en outre chargée:

1° de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la présente loi;

2° de favoriser la conciliation entre locateurs et locataires;

3° de faire des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement;

4° de publier périodiquement un recueil de décisions rendues par les régisseurs.

1979, c. 48, a. 5; 1999, c. 40, a. 247.

SECTION I
NOMINATION DES RÉGISSEURS

6. La Régie est composée de régisseurs nommés par le gouvernement qui en détermine le nombre.

Aux endroits où il l'estime nécessaire en raison de l'éloignement et où le nombre de demandes ne lui paraît pas justifier la nomination d'un régisseur à temps plein, le gouvernement peut nommer un régisseur à temps partiel.

1979, c. 48, a. 6; 1981, c. 32, a. 1; 1997, c. 43, a. 602.

SECTION II **RECRUTEMENT ET SÉLECTION DES RÉGISSEURS**

7. Seule peut être nommée régisseur de la Régie, la personne qui possède une expérience pertinente de 10 ans à l'exercice des fonctions de la Régie.

1979, c. 48, a. 7; 1997, c. 43, a. 603.

7.1. Les régisseurs sont choisis parmi les personnes déclarées aptes suivant la procédure de recrutement et de sélection établie par règlement du gouvernement. Un tel règlement peut, notamment:

1° déterminer la publicité qui doit être faite pour procéder au recrutement, ainsi que les éléments qu'elle doit contenir;

2° déterminer la procédure à suivre pour se porter candidat;

3° autoriser la formation de comités de sélection chargés d'évaluer l'aptitude des candidats et de fournir un avis sur eux;

4° fixer la composition des comités et le mode de nomination de leurs membres en assurant la représentation du public et du milieu juridique ou encore de l'un d'entre eux;

5° déterminer les critères de sélection dont le comité tient compte;

6° déterminer les renseignements que le comité peut requérir d'un candidat et les consultations qu'il peut effectuer.

1997, c. 43, a. 603.

7.2. Le nom des personnes déclarées aptes est consigné dans un registre au ministère du Conseil exécutif.

La déclaration d'aptitude est valide pour une période de 18 mois ou pour toute autre période fixée par règlement du gouvernement.

1997, c. 43, a. 603.

7.3. Les membres d'un comité de sélection ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement.

Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

1997, c. 43, a. 603.

SECTION III **DURÉE ET RENOUVELLEMENT D'UN MANDAT**

7.4. La durée du mandat d'un régisseur est de cinq ans, sous réserve des exceptions qui suivent.

1997, c. 43, a. 603.

7.5. Le gouvernement peut prévoir un mandat d'une durée fixe moindre, indiquée dans l'acte de nomination, lorsque le candidat en fait la demande pour des motifs sérieux ou lorsque des circonstances particulières indiquées dans l'acte de nomination l'exigent.

1997, c. 43, a. 603.

7.6. Le mandat d'un régisseur est, selon la procédure établie en vertu de l'article 7.7, renouvelé pour cinq ans:

1° à moins qu'un avis contraire ne soit notifié au régisseur au moins trois mois avant l'expiration de son mandat par l'agent habilité à cette fin par le gouvernement;

2° à moins que le régisseur ne demande qu'il en soit autrement et notifie sa décision au ministre au plus tard trois mois avant l'expiration de son mandat.

Une dérogation à la durée du mandat ne peut valoir que pour une durée fixe de moins de cinq ans déterminée par l'acte de renouvellement et, hormis le cas où le régisseur en fait la demande pour des motifs sérieux, que lorsque des circonstances particulières indiquées dans l'acte de renouvellement l'exigent.

1997, c. 43, a. 603; 2002, c. 22, a. 36.

7.7. Le renouvellement d'un mandat est examiné suivant la procédure établie par règlement du gouvernement. Un tel règlement peut, notamment:

1° autoriser la formation de comités;

2° fixer la composition des comités et le mode de nomination de leurs membres, lesquels ne doivent pas faire partie de l'Administration gouvernementale au sens de la Loi sur l'administration publique (chapitre A-6.01), ni la représenter;

3° déterminer les critères dont le comité tient compte;

4° déterminer les renseignements que le comité peut requérir du régisseur et les consultations qu'il peut effectuer.

Un comité d'examen ne peut faire une recommandation défavorable au renouvellement du mandat d'un régisseur sans, au préalable, informer ce dernier de son intention de faire une telle recommandation et des motifs sur lesquels celle-ci est fondée et sans lui avoir donné l'occasion de présenter ses observations.

Les membres d'un comité d'examen ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'actes accomplis de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

1997, c. 43, a. 603; 2002, c. 22, a. 36.

7.8. Les membres d'un comité d'examen ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement.

Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

1997, c. 43, a. 603.

SECTION IV **FIN PRÉMATURÉE DE MANDAT ET SUSPENSION**

7.9. Le mandat d'un régisseur ne peut prendre fin avant terme que par son admission à la retraite ou sa démission, ou s'il est destitué ou autrement démis de ses fonctions dans les conditions visées à la présente section.

1997, c. 43, a. 603.

7.10. Pour démissionner, le régisseur doit donner au ministre un préavis écrit dans un délai raisonnable et en transmettre copie au président de la Régie.

1997, c. 43, a. 603.

7.11. Le gouvernement peut destituer un régisseur lorsque le Conseil de la justice administrative, institué par la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3), le recommande, après enquête tenue à la suite d'une plainte portée en application de l'article 8.2 de la présente loi.

Il peut pareillement suspendre le régisseur avec ou sans rémunération pour la période que le Conseil recommande.

1997, c. 43, a. 603.

7.12. En outre, le gouvernement peut démettre un régisseur pour une incapacité permanente qui, de l'avis du gouvernement, l'empêche de remplir de manière satisfaisante les devoirs de sa charge; l'incapacité permanente est établie par le Conseil de la justice administrative, après enquête faite sur demande du ministre ou du président de la Régie.

Le Conseil agit conformément aux dispositions des articles 193 à 197 de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3), compte tenu des adaptations nécessaires; toutefois, la formation du comité d'enquête obéit aux règles prévues par l'article 8.4.

1997, c. 43, a. 603.

SECTION V

AUTRE DISPOSITION RELATIVE À LA CESSATION DE FONCTIONS

7.13. Tout régisseur peut, à la fin de son mandat, avec l'autorisation du président de la Régie et pour la période que celui-ci détermine, continuer à exercer ses fonctions pour terminer les affaires qu'il a déjà commencé à entendre et sur lesquelles il n'a pas encore statué; il est alors, pendant la période nécessaire, un régisseur en surnombre.

Le premier alinéa ne s'applique pas au régisseur destitué ou autrement démis de ses fonctions.

1997, c. 43, a. 603.

SECTION VI

RÉMUNÉRATION ET AUTRES CONDITIONS DE TRAVAIL

7.14. Le gouvernement détermine par règlement:

1° le mode, les normes et barèmes de la rémunération des régisseurs ainsi que la façon d'établir le pourcentage annuel de la progression du traitement des régisseurs jusqu'au maximum de l'échelle salariale et de l'ajustement de la rémunération des régisseurs dont le traitement est égal à ce maximum;

2° les conditions et la mesure dans lesquelles les dépenses faites par un régisseur dans l'exercice de ses fonctions lui sont remboursées.

Il peut pareillement déterminer d'autres conditions de travail pour tous les régisseurs ou pour certains d'entre eux, y compris leurs avantages sociaux autres que le régime de retraite.

Les dispositions réglementaires peuvent varier selon qu'il s'agit d'un régisseur à temps plein ou à temps partiel ou selon que le régisseur occupe une charge administrative au sein de la Régie.

Les règlements entrent en vigueur le quinzième jour qui suit la date de leur publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qui y est indiquée.

1997, c. 43, a. 603; 2002, c. 22, a. 37.

7.15. Le gouvernement fixe, conformément au règlement, la rémunération, les avantages sociaux et les autres conditions de travail des régisseurs.

1997, c. 43, a. 603.

7.16. La rémunération d'un régisseur ne peut être réduite une fois fixée.

Néanmoins, la cessation d'exercice d'une charge administrative au sein de la Régie entraîne la suppression de la rémunération additionnelle afférente à cette charge.

1997, c. 43, a. 603.

7.17. Le régime de retraite des régisseurs à temps plein est déterminé en application de la Loi sur le régime de retraite du personnel d'encadrement (chapitre R-12.1).

1997, c. 43, a. 603; 2002, c. 30, a. 161.

7.18. Le fonctionnaire nommé régisseur de la Régie cesse d'être assujéti à la Loi sur la fonction publique (chapitre F-3.1.1) pour tout ce qui concerne sa fonction de régisseur; il est, pour la durée de son mandat et dans le but d'accomplir les devoirs de sa fonction, en congé sans solde total.

1997, c. 43, a. 603.

SECTION VII DÉONTOLOGIE

8. Le gouvernement peut déterminer, par règlement, un code de déontologie applicable aux régisseurs.

1979, c. 48, a. 8.

8.1. Le Code de déontologie énonce les règles de conduite et les devoirs des régisseurs envers le public, les parties, leurs témoins et les personnes qui les représentent; il indique, notamment, les comportements dérogatoires à l'honneur, à la dignité ou à l'intégrité des régisseurs. Il peut en outre déterminer les activités ou situations incompatibles avec la charge qu'ils occupent, leurs obligations concernant la révélation de leurs intérêts ainsi que les fonctions qu'ils peuvent exercer à titre gratuit.

Ce Code de déontologie peut prévoir des règles particulières pour les régisseurs à temps partiel.

1997, c. 43, a. 605.

8.2. Toute personne peut porter plainte au Conseil de la justice administrative contre un régisseur de la Régie, pour un manquement au Code de déontologie, à un devoir imposé par la présente loi ou aux prescriptions relatives aux conflits d'intérêts ou aux fonctions incompatibles.

1997, c. 43, a. 605.

8.3. La plainte doit être écrite et exposer sommairement les motifs sur lesquels elle s'appuie.

Elle est transmise au siège du Conseil.

1997, c. 43, a. 605.

8.4. Le Conseil, lorsqu'il procède à l'examen d'une plainte formulée contre un régisseur, agit conformément aux dispositions des articles 184 à 192 de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3), compte tenu des adaptations nécessaires.

Toutefois, lorsque, en application de l'article 186 de cette loi, le Conseil constitue un comité d'enquête, deux des membres qui le composent sont choisis parmi les membres du Conseil visés aux paragraphes 1° à 6° et 9° de l'article 167 de cette loi, dont l'un au moins n'exerce pas une profession juridique et n'est pas membre de l'un des organismes de l'Administration dont le président est membre du Conseil. Le troisième est le membre du Conseil visé au paragraphe 8° ou choisi à partir d'une liste établie par le président de la Régie après consultation de l'ensemble de ses régisseurs. En ce dernier cas, si le comité juge la plainte fondée, ce membre participe également aux délibérations du Conseil pour déterminer la sanction.

1997, c. 43, a. 605; 2002, c. 22, a. 38.

SECTION VIII

MANDAT ADMINISTRATIF

9. *(Remplacé).*

1979, c. 48, a. 9; 1997, c. 43, a. 606.

9.1. Le gouvernement désigne, parmi les régisseurs de la Régie, un président et deux vice-présidents.

1997, c. 43, a. 606.

9.2. Le président et les vice-présidents doivent exercer leurs fonctions à temps plein.

1997, c. 43, a. 606.

9.3. Le mandat administratif du président ou d'un vice-président est d'une durée fixe déterminée par l'acte de désignation ou de renouvellement.

1997, c. 43, a. 606.

9.4. Le mandat administratif du président ou d'un vice-président ne peut prendre fin avant terme que si le régisseur renonce à cette charge administrative, si son mandat de régisseur prend fin prématurément ou n'est pas renouvelé, ou s'il est révoqué ou autrement démis de sa charge administrative dans les conditions visées à la présente section.

1997, c. 43, a. 606.

9.5. Le gouvernement peut révoquer le président ou un vice-président de sa charge administrative lorsque le Conseil de la justice administrative le recommande, après enquête faite sur demande du ministre pour un manquement ne concernant que l'exercice de ses attributions administratives.

Le Conseil agit conformément aux dispositions des articles 193 à 197 de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3), compte tenu des adaptations nécessaires; toutefois, la formation du comité d'enquête obéit aux règles prévues par l'article 8.4.

1997, c. 43, a. 606.

SECTION IX

DEVOIRS ET POUVOIRS DES RÉGISSEURS

9.6. Avant d'entrer en fonction, le régisseur prête serment en affirmant solennellement ce qui suit: «Je (...) jure que j'exercerai et accomplirai impartialement et honnêtement, au meilleur de ma capacité et de mes connaissances, les pouvoirs et les devoirs de ma charge.».

Cette obligation est exécutée devant le président de la Régie. Ce dernier doit prêter serment devant un juge de la Cour du Québec.

L'écrit constatant le serment est transmis au ministre de la Justice.

1997, c. 43, a. 606.

9.7. Un régisseur ne peut, sous peine de déchéance de sa charge, avoir un intérêt direct ou indirect dans une entreprise susceptible de mettre en conflit son intérêt personnel et les devoirs de sa fonction, sauf si un tel intérêt lui échoit par succession ou donation, pourvu qu'il y renonce ou en dispose avec toute la diligence possible.

Outre le respect des prescriptions relatives aux conflits d'intérêts ainsi que des règles de conduite et des devoirs imposés par le Code de déontologie pris en application de la présente loi, un régisseur ne peut poursuivre une activité ou se placer dans une situation incompatibles, au sens de ce code, avec l'exercice de ses fonctions.

1997, c. 43, a. 606.

9.8. La Régie et ses régisseurs sont investis des pouvoirs et immunités d'un commissaire nommé en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf du pouvoir d'imposer une peine d'emprisonnement.

Ils ont en outre tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leurs fonctions; ils peuvent notamment rendre toutes les ordonnances qu'ils estiment propres à sauvegarder les droits des parties.

Ils ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

1997, c. 43, a. 606; 2010, c. 42, a. 26.

SECTION X **FONCTIONNEMENT, DIRECTION ET ADMINISTRATION DE LA RÉGIE**

10. Outre les attributions qui peuvent lui être dévolues par ailleurs, le président est chargé de l'administration et de la direction générale de la Régie.

Il a notamment pour fonctions:

1° de favoriser la participation des régisseurs à l'élaboration d'orientations générales de la Régie en vue de maintenir un niveau élevé de qualité et de cohérence des décisions;

2° de coordonner et de répartir le travail des régisseurs qui, à cet égard, doivent se soumettre à ses ordres et directives;

3° de veiller au respect de la déontologie;

4° de promouvoir le perfectionnement des régisseurs quant à l'exercice de leurs fonctions;

5° de donner au ministre désigné son avis sur toute question que celui-ci soumet, d'analyser les effets de l'application de la présente loi et de faire au ministre les recommandations qu'il juge utiles.

Le vice-président désigné à cette fin par le président peut exercer les fonctions visées au paragraphe 2°.

1979, c. 48, a. 10; 1997, c. 43, a. 607.

10.1. Le président doit édicter un code de déontologie applicable aux conciliateurs et veiller à son application.

Ce code entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qui y est indiquée.

1997, c. 43, a. 607.

10.2. Le président ou le vice-président qu'il désigne détermine quels régisseurs sont appelés à siéger à l'une ou l'autre des séances.

1997, c. 43, a. 607.

11. Le président ou le vice-président qu'il désigne à cette fin surveille et dirige le personnel de la Régie.

1979, c. 48, a. 11.

12. En cas d'absence ou d'empêchement du président, il est remplacé par le vice-président désigné à cette fin par le gouvernement aux conditions fixées par ce dernier et, en cas d'absence ou d'empêchement du vice-président désigné, par l'autre vice-président.

1979, c. 48, a. 12; 1999, c. 40, a. 247.

13. Les régisseurs à temps plein doivent s'occuper exclusivement du travail de la Régie et des devoirs de leurs fonctions.

1979, c. 48, a. 13; 1997, c. 43, a. 608.

14. (Abrogé).

1979, c. 48, a. 14; 1997, c. 43, a. 609.

15. (Abrogé).

1979, c. 48, a. 15; 1997, c. 43, a. 609.

16. (Abrogé).

1979, c. 48, a. 16; 1997, c. 43, a. 609.

17. (Abrogé).

1979, c. 48, a. 17; 1992, c. 61, a. 513; 1997, c. 43, a. 609.

18. Aucun recours extraordinaire prévu par les articles 834 à 850 du Code de procédure civile ne peut être exercé ni aucune injonction accordée contre la Régie ou les régisseurs agissant en leur qualité officielle.

Un juge de la Cour d'appel peut, sur requête, annuler sommairement un bref, une ordonnance ou une injonction délivrés ou accordés à l'encontre du présent article.

1979, c. 48, a. 18.

19. Les greffiers, les inspecteurs, les conciliateurs et les autres membres du personnel de la Régie sont nommés suivant la Loi sur la fonction publique (chapitre F-3.1.1).

1979, c. 48, a. 19; 1983, c. 55, a. 161; 2000, c. 8, a. 242.

20. Les membres du personnel de la Régie ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

1979, c. 48, a. 20; 1997, c. 43, a. 610.

21. Le personnel de la Régie doit prêter son assistance pour la rédaction d'une demande à une personne qui la requiert.

1979, c. 48, a. 21.

22. La Régie a son siège à l'endroit déterminé par le gouvernement; un avis de la situation ou de tout changement du siège est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

La Régie a des bureaux et des greffes aux endroits qu'elle détermine.

1979, c. 48, a. 22.

23. La Régie peut tenir ses séances à tout endroit, même un jour férié aux heures déterminées par le président.

1979, c. 48, a. 23.

24. L'exercice financier de la Régie se termine le 31 mars de chaque année.

1979, c. 48, a. 24.

25. La Régie transmet au ministre désigné, au plus tard le 30 juin de chaque année, un rapport de ses activités pour l'exercice financier précédent.

Ce rapport est, dans les trente jours de sa réception, déposé devant l'Assemblée nationale si elle est en session; si elle n'est pas en session, il est déposé dans les trente jours de l'ouverture de la session suivante ou de la reprise des travaux, selon le cas.

1979, c. 48, a. 25.

26. La Régie fournit au ministre désigné tout renseignement et tout rapport que celui-ci requiert sur ses activités.

1979, c. 48, a. 26.

27. Les livres et comptes de la Régie sont vérifiés par le vérificateur général.

1979, c. 48, a. 27; 2008, c. 23, a. 18.

CHAPITRE III COMPÉTENCE DE LA RÉGIE

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

28. La Régie connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, de toute demande:

1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec;

2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil;

3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14.

Toutefois, la Régie n'est pas compétente pour entendre une demande visée aux articles 645 et 656 du Code de procédure civile (chapitre C-25).

1979, c. 48, a. 28; 1987, c. 63, a. 11; 1987, c. 77, a. 1; 1988, c. 21, a. 66; 1999, c. 40, a. 247.

29. Un régisseur entend et décide seul des demandes qui relèvent de la compétence de la Régie.

Toutefois, le président ou le vice-président qu'il désigne à cette fin peut porter le nombre de régisseurs jusqu'à cinq; il désigne alors, parmi les juges, les avocats ou les notaires, le régisseur qui préside l'audition.

1979, c. 48, a. 29; 1999, c. 40, a. 247; 2000, c. 19, a. 33.

30. Lorsqu'un régisseur entend et décide seul d'une demande, il doit être choisi parmi les juges, les avocats ou les notaires.

1979, c. 48, a. 30; 2000, c. 19, a. 34.

30.1. Un membre du personnel de la Régie peut être nommé greffier spécial par le ministre désigné, avec l'assentiment du président de la Régie et pour un terme précisé à l'acte de nomination.

1981, c. 32, a. 2; 1982, c. 58, a. 68; 1986, c. 95, a. 293.

30.2. Le greffier spécial peut décider de:

1° toute demande ayant pour seul objet le recouvrement du loyer ou la résiliation du bail pour le motif que le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, ou à la fois le recouvrement du loyer et la résiliation du bail pour ce motif, si au temps fixé pour l'audition, il y a absence de l'une des parties bien qu'elle ait été dûment avisée;

2° l'autorisation de déposer le loyer en vertu de l'article 1907 du Code civil;

3° toute demande ayant pour objet la fixation du loyer ou la modification de la durée ou d'une condition du bail en vertu de l'article 1947 du Code civil.

À cette fin, le greffier spécial est réputé régisseur et a tous les pouvoirs, devoirs et immunités de ce dernier, sauf le pouvoir d'imposer l'emprisonnement.

1981, c. 32, a. 2; 1982, c. 58, a. 69; 1999, c. 40, a. 247.

30.3. Dans les cas prévus par le paragraphe 2° de l'article 30.2, la décision du greffier spécial peut être révisée par un régisseur à la demande du locataire.

La demande doit être produite à la Régie dans les dix jours de la date de la décision du greffier spécial.

1981, c. 32, a. 2.

30.4. Le greffier spécial peut déférer au régisseur toute affaire qui lui est soumise s'il estime que l'intérêt de la justice le requiert.

1981, c. 32, a. 2.

31. Si les parties y consentent, la Régie peut charger un conciliateur de les rencontrer et de tenter d'effectuer une entente.

1979, c. 48, a. 31.

non en vigueur

31.1. Lorsque la Régie accueille une demande en recouvrement du loyer et que le locataire en défaut reçoit une prestation en vertu d'un programme d'aide financière de dernier recours prévu à la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1), elle peut ordonner au ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale de verser au locateur concerné la partie de la prestation reliée au logement, selon le montant et les conditions prévus par règlement adopté en application de cette loi, pour tout loyer à échoir pendant le mois pour lequel une telle prestation est accordée. Cette ordonnance est conditionnelle à la renonciation par le locateur à demander la résiliation du bail pour les loyers échus.

La Régie fixe la durée d'application de l'ordonnance, laquelle ne peut toutefois excéder deux ans. Elle est exécutoire pendant toute période où le locataire habite un logement de ce locateur et tant que ce dernier a le droit de percevoir le loyer.

La Régie peut également, lorsque le locataire a déjà été soumis à une telle ordonnance dans les deux années qui précèdent le prononcé d'une nouvelle ordonnance, prévoir que celle-ci puisse, aux mêmes conditions, s'appliquer au locateur concerné et à tout locateur futur.

1998, c. 36, a. 187; 2001, c. 44, a. 30; 2005, c. 15, a. 198.

non en vigueur

31.2. Pour l'application de l'article 31.1, la Régie peut ordonner au ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale de l'informer du fait qu'un locataire est prestataire d'un programme d'aide financière de dernier recours et du montant de la prestation accordée pour le mois au cours duquel l'ordonnance est rendue. La Régie doit garder confidentielle jusqu'à l'audience l'information obtenue du ministre.

1998, c. 36, a. 187; 2001, c. 44, a. 30.

SECTION II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA CONSERVATION DES LOGEMENTS

§ 1. — *Démolition d'un logement*

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).

1979, c. 48, a. 32; 1996, c. 2, a. 852; 2006, c. 31, a. 105.

33. Le locateur peut évincer le locataire pour démolir un logement.

Il doit lui donner un avis d'éviction:

1° de six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de plus de six mois;

2° de six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire si le bail est à durée indéterminée;
et

3° d'un mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de six mois ou moins.

L'avis doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

1979, c. 48, a. 33.

34. Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis, demander à la Régie de se prononcer sur l'opportunité de démolir, à défaut de quoi il est réputé avoir consenti à quitter les lieux à la date indiquée.

La demande d'un locataire bénéficie à tous les locataires qui ont reçu un avis d'éviction.

1979, c. 48, a. 34.

35. La Régie autorise le locateur à évincer le locataire et à démolir le logement si elle est convaincue de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Avant de se prononcer sur la demande, la Régie considère l'état du logement, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du terrain et tout autre critère pertinent.

1979, c. 48, a. 35; 2005, c. 6, a. 227; 2011, c. 21, a. 240.

36. Une personne qui désire conserver à un logement son caractère locatif peut, lors de l'audition d'une demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble dans lequel est situé le logement.

1979, c. 48, a. 36.

37. Si la Régie estime que les circonstances le justifient, elle reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. La Régie ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

1979, c. 48, a. 37.

38. Lorsque la Régie autorise la démolition d'un logement, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables, pourvu que ces conditions ne soient pas incompatibles avec les règlements municipaux. Elle peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire.

1979, c. 48, a. 38.

39. Le locateur doit payer au locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la Régie pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

1979, c. 48, a. 39; 1999, c. 40, a. 247.

40. La démolition doit être entreprise et terminée dans le délai fixé par la décision de la Régie.

1979, c. 48, a. 40.

41. La Régie peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé pour entreprendre ou terminer les travaux, pourvu que la demande soit faite avant l'expiration de ce délai.

1979, c. 48, a. 41.

42. Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris dans le délai fixé par la Régie pour les terminer, l'autorisation de démolir est sans effet. Si, à cette date, le locataire continue d'occuper le logement, le bail est reconduit de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser à la Régie pour faire fixer le loyer.

1979, c. 48, a. 42; 1999, c. 40, a. 247.

43. Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, toute personne intéressée peut s'adresser à la Régie pour obtenir une ordonnance enjoignant le contrevenant de les terminer dans le délai que fixe la Régie.

1979, c. 48, a. 43.

44. Si la Régie autorise la démolition, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail ni avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de l'autorisation.

1979, c. 48, a. 44.

§ 2. — *L'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier*

45. Dans la présente sous-section, on entend par «ensemble immobilier» plusieurs immeubles situés à proximité les uns des autres et comprenant ensemble plus de douze logements, si ces immeubles sont administrés de façon commune par une même personne ou des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) et si certains d'entre eux ont en commun un accessoire, une dépendance ou, à l'exclusion d'un mur mitoyen, une partie de la charpente.

1979, c. 48, a. 45.

46. Nul ne peut, sans l'autorisation de la Régie, ni aliéner un immeuble situé dans un ensemble immobilier ni conférer sur cet immeuble un droit d'occupation, d'usage ou autre droit semblable, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat de louage.

Ne constitue pas une aliénation, la vente forcée, l'expropriation, la prise en paiement ou la reprise de possession de l'immeuble à la suite d'une convention exécutée de bonne foi.

Tout intéressé, dont la Régie, peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire constater la nullité d'une convention faite à l'encontre du présent article.

1979, c. 48, a. 46; 1992, c. 57, a. 684.

47. Aucune autorisation n'est requise s'il s'agit:

1° d'aliéner l'ensemble immobilier par un seul contrat en faveur d'une seule personne;

2° d'aliéner un terrain vacant lorsque celui-ci n'a aucun accessoire ou dépendance en commun avec les autres immeubles de l'ensemble immobilier;

3° d'aliéner une fraction située dans un immeuble sur lequel est inscrite une déclaration de copropriété.

1979, c. 48, a. 47; 1999, c. 40, a. 247.

48. L'autorisation de la Régie peut être demandée par le propriétaire ou par la personne qui, sous condition d'obtenir l'autorisation d'aliéner l'ensemble immobilier par parties, consent une promesse d'achat de tout ou partie de l'ensemble.

L'autorisation de la Régie peut également être demandée par la personne qui, sous condition d'obtenir cette autorisation, consent une promesse d'achat d'une partie d'un ensemble immobilier.

1979, c. 48, a. 48.

49. Avant d'accorder son autorisation, la Régie doit considérer l'effet qu'aurait l'aliénation sur les locataires, le nombre de locataires qui pourraient être évincés à la suite de cette aliénation, l'individualisation des services, accessoires et dépendances du logement ou de l'immeuble, l'état du logement, les conditions de financement, le fait que cet immeuble a été construit ou restauré dans le cadre d'un programme gouvernemental et tout autre critère prescrit par règlement.

1979, c. 48, a. 49.

50. Lorsque la Régie accorde l'autorisation d'aliéner, elle peut imposer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables. Elle peut notamment déterminer des conditions pour la protection du locataire ou de l'acquéreur de l'immeuble.

1979, c. 48, a. 50.

§ 3. — *Conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise*

51. Ne peut être converti en copropriété divise sans l'autorisation de la Régie un immeuble comportant, ou ayant comporté au cours des 10 années précédant la demande d'autorisation, au moins un logement.

La conversion est interdite si l'immeuble est la propriété d'une coopérative d'habitation, d'un organisme sans but lucratif ou d'une société municipale d'habitation et s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation.

Elle est interdite dans l'agglomération de Montréal prévue à l'article 4 de la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations (chapitre E-20.001), sauf dérogation accordée en application de l'article 54.12 par résolution du conseil de la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble. À l'extérieur de cette agglomération, elle peut être restreinte ou soumise à certaines conditions, par règlement adopté en application de l'article 54.13. Le présent alinéa ne s'applique pas à l'immeuble dont tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis.

1979, c. 48, a. 51; 1987, c. 77, a. 2; 1996, c. 2, a. 853; 2000, c. 56, a. 195; 2001, c. 25, a. 220; 2006, c. 31, a. 106.

52. Le propriétaire d'un immeuble qui projette de le convertir en copropriété divise doit, avant d'entreprendre des démarches en ce sens auprès de la municipalité ou de la Régie et avant de faire visiter le logement à un acquéreur éventuel ou d'y faire effectuer des relevés, expertises ou autres activités préparatoires à la conversion, donner à chacun de ses locataires un avis de cette intention conforme au modèle de l'annexe I et en transmettre copie à la Régie.

Un préavis de 24 heures doit être donné au locataire avant ces visites ou activités.

1979, c. 48, a. 52; 1987, c. 77, a. 2.

53. À compter de l'avis d'intention et jusqu'à ce que l'assemblée des copropriétaires soit majoritairement formée de propriétaires occupants, les seuls travaux qui peuvent être effe

Onglet 2



© Éditeur officiel du Québec

À jour au 1er avril 2013
Ce document a valeur officielle.

chapitre C-12

CHARTRE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE

CONSIDÉRANT que tout être humain possède des droits et libertés intrinsèques, destinés à assurer sa protection et son épanouissement;

Considérant que tous les êtres humains sont égaux en valeur et en dignité et ont droit à une égale protection de la loi;

Considérant que le respect de la dignité de l'être humain, l'égalité entre les femmes et les hommes et la reconnaissance des droits et libertés dont ils sont titulaires constituent le fondement de la justice, de la liberté et de la paix;

Considérant que les droits et libertés de la personne humaine sont inséparables des droits et libertés d'autrui et du bien-être général;

Considérant qu'il y a lieu d'affirmer solennellement dans une Charte les libertés et droits fondamentaux de la personne afin que ceux-ci soient garantis par la volonté collective et mieux protégés contre toute violation;

À ces causes, Sa Majesté, de l'avis et du consentement de l'Assemblée nationale du Québec, décrète ce qui suit:

PARTIE I**LES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE****CHAPITRE I****LIBERTÉS ET DROITS FONDAMENTAUX**

1. Tout être humain a droit à la vie, ainsi qu'à la sûreté, à l'intégrité et à la liberté de sa personne.

Il possède également la personnalité juridique.

1975, c. 6, a. 1; 1982, c. 61, a. 1.

2. Tout être humain dont la vie est en péril a droit au secours.

Toute personne doit porter secours à celui dont la vie est en péril, personnellement ou en obtenant du secours, en lui apportant l'aide physique nécessaire et immédiate, à moins d'un risque pour elle ou pour les tiers ou d'un autre motif raisonnable.

1975, c. 6, a. 2.

3. Toute personne est titulaire des libertés fondamentales telles la liberté de conscience, la liberté de religion, la liberté d'opinion, la liberté d'expression, la liberté de réunion pacifique et la liberté d'association.

1975, c. 6, a. 3.

4. Toute personne a droit à la sauvegarde de sa dignité, de son honneur et de sa réputation.

1975, c. 6, a. 4.

5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée.

1975, c. 6, a. 5.

6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

1975, c. 6, a. 6.

7. La demeure est inviolable.

1975, c. 6, a. 7.

8. Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite.

1975, c. 6, a. 8.

9. Chacun a droit au respect du secret professionnel.

Toute personne tenue par la loi au secret professionnel et tout prêtre ou autre ministre du culte ne peuvent, même en justice, divulguer les renseignements confidentiels qui leur ont été révélés en raison de leur état ou profession, à moins qu'ils n'y soient autorisés par celui qui leur a fait ces confidences ou par une disposition expresse de la loi.

Le tribunal doit, d'office, assurer le respect du secret professionnel.

1975, c. 6, a. 9.

9.1. Les libertés et droits fondamentaux s'exercent dans le respect des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-être général des citoyens du Québec.

La loi peut, à cet égard, en fixer la portée et en aménager l'exercice.

1982, c. 61, a. 2.

CHAPITRE I.1

DROIT À L'ÉGALITÉ DANS LA RECONNAISSANCE ET L'EXERCICE DES DROITS ET LIBERTÉS

10. Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

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

1975, c. 6, a. 10; 1977, c. 6, a. 1; 1978, c. 7, a. 112; 1982, c. 61, a. 3.

10.1. Nul ne doit harceler une personne en raison de l'un des motifs visés dans l'article 10.

1982, c. 61, a. 4.

11. Nul ne peut diffuser, publier ou exposer en public un avis, un symbole ou un signe comportant discrimination ni donner une autorisation à cet effet.

1975, c. 6, a. 11.

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

1975, c. 6, a. 12.

13. Nul ne peut, dans un acte juridique, stipuler une clause comportant discrimination.

Une telle clause est sans effet.

1975, c. 6, a. 13; 1999, c. 40, a. 46.

14. L'interdiction visée dans les articles 12 et 13 ne s'applique pas au locateur d'une chambre située dans un local d'habitation, si le locateur ou sa famille réside dans le local, ne loue qu'une seule chambre et n'annonce pas celle-ci, en vue de la louer, par avis ou par tout autre moyen public de sollicitation.

1975, c. 6, a. 14.

15. Nul ne peut, par discrimination, empêcher autrui d'avoir accès aux moyens de transport ou aux lieux publics, tels les établissements commerciaux, hôtels, restaurants, théâtres, cinémas, parcs, terrains de camping et de caravaning, et d'y obtenir les biens et les services qui y sont disponibles.

1975, c. 6, a. 15.

16. Nul ne peut exercer de discrimination dans l'embauche, l'apprentissage, la durée de la période de probation, la formation professionnelle, la promotion, la mutation, le déplacement, la mise à pied, la suspension, le renvoi ou les conditions de travail d'une personne ainsi que dans l'établissement de catégories ou de classifications d'emploi.

1975, c. 6, a. 16.

17. Nul ne peut exercer de discrimination dans l'admission, la jouissance d'avantages, la suspension ou l'expulsion d'une personne d'une association d'employeurs ou de salariés ou de tout ordre professionnel ou association de personnes exerçant une même occupation.

1975, c. 6, a. 17; 1994, c. 40, a. 457.

18. Un bureau de placement ne peut exercer de discrimination dans la réception, la classification ou le traitement d'une demande d'emploi ou dans un acte visant à soumettre une demande à un employeur éventuel.

1975, c. 6, a. 18.

18.1. Nul ne peut, dans un formulaire de demande d'emploi ou lors d'une entrevue relative à un emploi, requérir d'une personne des renseignements sur les motifs visés dans l'article 10 sauf si ces renseignements sont utiles à l'application de l'article 20 ou à l'application d'un programme d'accès à l'égalité existant au moment de la demande.

1982, c. 61, a. 5.

18.2. Nul ne peut congédier, refuser d'embaucher ou autrement pénaliser dans le cadre de son emploi une personne du seul fait qu'elle a été déclarée coupable d'une infraction pénale ou criminelle, si cette infraction n'a aucun lien avec l'emploi ou si cette personne en a obtenu le pardon.

1982, c. 61, a. 5; 1990, c. 4, a. 133.

19. Tout employeur doit, sans discrimination, accorder un traitement ou un salaire égal aux membres de son personnel qui accomplissent un travail équivalent au même endroit.

Il n'y a pas de discrimination si une différence de traitement ou de salaire est fondée sur l'expérience, l'ancienneté, la durée du service, l'évaluation au mérite, la quantité de production ou le temps supplémentaire, si ces critères sont communs à tous les membres du personnel.

Les ajustements salariaux ainsi qu'un programme d'équité salariale sont, eu égard à la discrimination fondée sur le sexe, réputés non discriminatoires, s'ils sont établis conformément à la Loi sur l'équité salariale (chapitre E-12.001).

1975, c. 6, a. 19; 1996, c. 43, a. 125.

20. Une distinction, exclusion ou préférence fondée sur les aptitudes ou qualités requises par un emploi, ou justifiée par le caractère charitable, philanthropique, religieux, politique ou éducatif d'une institution sans but lucratif ou qui est vouée exclusivement au bien-être d'un groupe ethnique est réputée non discriminatoire.

1975, c. 6, a. 20; 1982, c. 61, a. 6; 1996, c. 10, a. 1.

20.1. Dans un contrat d'assurance ou de rente, un régime d'avantages sociaux, de retraite, de rentes ou d'assurance ou un régime universel de rentes ou d'assurance, une distinction, exclusion ou préférence fondée sur l'âge, le sexe ou l'état civil est réputée non discriminatoire lorsque son utilisation est légitime et que le motif qui la fonde constitue un facteur de détermination de risque, basé sur des données actuarielles.

Dans ces contrats ou régimes, l'utilisation de l'état de santé comme facteur de détermination de risque ne constitue pas une discrimination au sens de l'article 10.

1996, c. 10, a. 2.

CHAPITRE II DROITS POLITIQUES

21. Toute personne a droit d'adresser des pétitions à l'Assemblée nationale pour le redressement de griefs.

1975, c. 6, a. 21.

22. Toute personne légalement habilitée et qualifiée a droit de se porter candidat lors d'une élection et a droit d'y voter.

1975, c. 6, a. 22.

CHAPITRE III DROITS JUDICIAIRES

23. Toute personne a droit, en pleine égalité, à une audition publique et impartiale de sa cause par un tribunal indépendant et qui ne soit pas préjugé, qu'il s'agisse de la détermination de ses droits et obligations ou du bien-fondé de toute accusation portée contre elle.

Le tribunal peut toutefois ordonner le huis clos dans l'intérêt de la morale ou de l'ordre public.

1975, c. 6, a. 23; 1982, c. 17, a. 42; 1993, c. 30, a. 17.

24. Nul ne peut être privé de sa liberté ou de ses droits, sauf pour les motifs prévus par la loi et suivant la procédure prescrite.

1975, c. 6, a. 24.

24.1. Nul ne peut faire l'objet de saisies, perquisitions ou fouilles abusives.

1982, c. 61, a. 7.

25. Toute personne arrêtée ou détenue doit être traitée avec humanité et avec le respect dû à la personne humaine.

1975, c. 6, a. 25.

26. Toute personne détenue dans un établissement de détention a droit d'être soumise à un régime distinct approprié à son sexe, son âge et sa condition physique ou mentale.

1975, c. 6, a. 26.

27. Toute personne détenue dans un établissement de détention en attendant l'issue de son procès a droit d'être séparée, jusqu'au jugement final, des prisonniers qui purgent une peine.

1975, c. 6, a. 27.

28. Toute personne arrêtée ou détenue a droit d'être promptement informée, dans une langue qu'elle comprend, des motifs de son arrestation ou de sa détention.

1975, c. 6, a. 28.

28.1. Tout accusé a le droit d'être promptement informé de l'infraction particulière qu'on lui reproche.

1982, c. 61, a. 8.

29. Toute personne arrêtée ou détenue a droit, sans délai, d'en prévenir ses proches et de recourir à l'assistance d'un avocat. Elle doit être promptement informée de ces droits.

1975, c. 6, a. 29; 1982, c. 61, a. 9.

30. Toute personne arrêtée ou détenue doit être promptement conduite devant le tribunal compétent ou relâchée.

1975, c. 6, a. 30; 1982, c. 61, a. 10.

31. Nulle personne arrêtée ou détenue ne peut être privée, sans juste cause, du droit de recouvrer sa liberté sur engagement, avec ou sans dépôt ou caution, de comparaître devant le tribunal dans le délai fixé.

1975, c. 6, a. 31.

32. Toute personne privée de sa liberté a droit de recourir à l'habeas corpus.

1975, c. 6, a. 32.

32.1. Tout accusé a le droit d'être jugé dans un délai raisonnable.

1982, c. 61, a. 11.

33. Tout accusé est présumé innocent jusqu'à ce que la preuve de sa culpabilité ait été établie suivant la loi.

1975, c. 6, a. 33.

33.1. Nul accusé ne peut être contraint de témoigner contre lui-même lors de son procès.

1982, c. 61, a. 12.

34. Toute personne a droit de se faire représenter par un avocat ou d'en être assistée devant tout tribunal.

1975, c. 6, a. 34.

35. Tout accusé a droit à une défense pleine et entière et a le droit d'interroger et de contre-interroger les témoins.

1975, c. 6, a. 35.

36. Tout accusé a le droit d'être assisté gratuitement d'un interprète s'il ne comprend pas la langue employée à l'audience ou s'il est atteint de surdité.

1975, c. 6, a. 36; 1982, c. 61, a. 13.

37. Nul accusé ne peut être condamné pour une action ou une omission qui, au moment où elle a été commise, ne constituait pas une violation de la loi.

1975, c. 6, a. 37.

37.1. Une personne ne peut être jugée de nouveau pour une infraction dont elle a été acquittée ou dont elle a été déclarée coupable en vertu d'un jugement passé en force de chose jugée.

1982, c. 61, a. 14.

37.2. Un accusé a droit à la peine la moins sévère lorsque la peine prévue pour l'infraction a été modifiée entre la perpétration de l'infraction et le prononcé de la sentence.

1982, c. 61, a. 14.

38. Aucun témoignage devant un tribunal ne peut servir à incriminer son auteur, sauf le cas de poursuites pour parjure ou pour témoignages contradictoires.

1975, c. 6, a. 38; 1982, c. 61, a. 15.

CHAPITRE IV **DROITS ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX**

39. Tout enfant a droit à la protection, à la sécurité et à l'attention que ses parents ou les personnes qui en tiennent lieu peuvent lui donner.

1975, c. 6, a. 39; 1980, c. 39, a. 61.

40. Toute personne a droit, dans la mesure et suivant les normes prévues par la loi, à l'instruction publique gratuite.

1975, c. 6, a. 40.

41. Les parents ou les personnes qui en tiennent lieu ont le droit d'assurer l'éducation religieuse et morale de leurs enfants conformément à leurs convictions, dans le respect des droits de leurs enfants et de l'intérêt de ceux-ci.

1975, c. 6, a. 41; 2005, c. 20, a. 13.

42. Les parents ou les personnes qui en tiennent lieu ont le droit de choisir pour leurs enfants des établissements d'enseignement privés, pourvu que ces établissements se conforment aux normes prescrites ou approuvées en vertu de la loi.

1975, c. 6, a. 42.

43. Les personnes appartenant à des minorités ethniques ont le droit de maintenir et de faire progresser leur propre vie culturelle avec les autres membres de leur groupe.

1975, c. 6, a. 43.

44. Toute personne a droit à l'information, dans la mesure prévue par la loi.

1975, c. 6, a. 44.

45. Toute personne dans le besoin a droit, pour elle et sa famille, à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent.

1975, c. 6, a. 45.

46. Toute personne qui travaille a droit, conformément à la loi, à des conditions de travail justes et raisonnables et qui respectent sa santé, sa sécurité et son intégrité physique.

1975, c. 6, a. 46; 1979, c. 63, a. 275.

46.1. Toute personne a droit, dans la mesure et suivant les normes prévues par la loi, de vivre dans un environnement sain et respectueux de la biodiversité.

2006, c. 3, a. 19.

47. Les conjoints ont, dans le mariage ou l'union civile, les mêmes droits, obligations et responsabilités.

Ils assurent ensemble la direction morale et matérielle de la famille et l'éducation de leurs enfants communs.

1975, c. 6, a. 47; 2002, c. 6, a. 89.

48. Toute personne âgée ou toute personne handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

Telle personne a aussi droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter sa famille ou les personnes qui en tiennent lieu.

1975, c. 6, a. 48; 1978, c. 7, a. 113.

CHAPITRE V
DISPOSITIONS SPÉCIALES ET INTERPRÉTATIVES

49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.

1975, c. 6, a. 49; 1999, c. 40, a. 46.

49.1. Les plaintes, différends et autres recours dont l'objet est couvert par la Loi sur l'équité salariale (chapitre E-12.001) sont réglés exclusivement suivant cette loi.

En outre, toute question relative à l'équité salariale entre une catégorie d'emplois à prédominance féminine et une catégorie d'emplois à prédominance masculine dans une entreprise qui compte moins de 10 salariés doit être résolue par la Commission de l'équité salariale en application de l'article 19 de la présente Charte.

1996, c. 43, a. 126.

50. La Charte doit être interprétée de manière à ne pas supprimer ou restreindre la jouissance ou l'exercice d'un droit ou d'une liberté de la personne qui n'y est pas inscrit.

1975, c. 6, a. 50.

50.1. Les droits et libertés énoncés dans la présente Charte sont garantis également aux femmes et aux hommes.

2008, c. 15, a. 2.

51. La Charte ne doit pas être interprétée de manière à augmenter, restreindre ou modifier la portée d'une disposition de la loi, sauf dans la mesure prévue par l'article 52.

1975, c. 6, a. 51.

52. Aucune disposition d'une loi, même postérieure à la Charte, ne peut déroger aux articles 1 à 38, sauf dans la mesure prévue par ces articles, à moins que cette loi n'énonce expressément que cette disposition s'applique malgré la Charte.

1975, c. 6, a. 52; 1982, c. 61, a. 16.

53. Si un doute surgit dans l'interprétation d'une disposition de la loi, il est tranché dans le sens indiqué par la Charte.

1975, c. 6, a. 53.

54. La Charte lie l'État.

1975, c. 6, a. 54; 1999, c. 40, a. 46.

55. La Charte vise les matières qui sont de la compétence législative du Québec.

1975, c. 6, a. 55.

56. 1. Dans les articles 9, 23, 30, 31, 34 et 38, dans le chapitre III de la partie II ainsi que dans la partie IV, le mot «tribunal» inclut un coroner, un commissaire-enquêteur sur les incendies, une commission d'enquête et une personne ou un organisme exerçant des fonctions quasi judiciaires.

2. Dans l'article 19, les mots «traitement» et «salaire» incluent les compensations ou avantages à valeur pécuniaire se rapportant à l'emploi.

3. Dans la Charte, le mot «loi» inclut un règlement, un décret, une ordonnance ou un arrêté en conseil pris sous l'autorité d'une loi.

1975, c. 6, a. 56; 1989, c. 51, a. 2.

PARTIE II

LA COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE ET DES DROITS DE LA JEUNESSE

CHAPITRE I

CONSTITUTION

57. Est constituée la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

La Commission a pour mission de veiller au respect des principes énoncés dans la présente Charte ainsi qu'à la protection de l'intérêt de l'enfant et au respect des droits qui lui sont reconnus par la Loi sur la protection de la jeunesse (chapitre P-34.1); à ces fins, elle exerce les fonctions et les pouvoirs que lui attribuent cette Charte et cette loi.

La Commission doit aussi veiller à l'application de la Loi sur l'accès à l'égalité en emploi dans des organismes publics (chapitre A-2.01). À cette fin, elle exerce les fonctions et les pouvoirs que lui attribuent la présente Charte et cette loi.

1975, c. 6, a. 57; 1995, c. 27, a. 2; 2000, c. 45, a. 27.

58. La Commission est composée de 13 membres, dont un président et deux vice-présidents.

Les membres de la Commission sont nommés par l'Assemblée nationale sur proposition du premier ministre. Ces nominations doivent être approuvées par les deux tiers des membres de l'Assemblée.

1975, c. 6, a. 58; 1989, c. 51, a. 3; 1995, c. 27, a. 3; 2002, c. 34, a. 1.

58.1. Cinq membres de la Commission sont choisis parmi des personnes susceptibles de contribuer d'une façon particulière à l'étude et à la solution des problèmes relatifs aux droits et libertés de la personne, et cinq autres parmi des personnes susceptibles de contribuer d'une façon particulière à l'étude et à la solution des problèmes relatifs à la protection des droits de la jeunesse.

1995, c. 27, a. 3; 2002, c. 34, a. 2.

58.2. *(Abrogé).*

1995, c. 27, a. 3; 2002, c. 34, a. 3.

58.3. La durée du mandat des membres de la Commission est d'au plus dix ans. Cette durée, une fois fixée, ne peut être réduite.

1995, c. 27, a. 3.

59. Le gouvernement fixe le traitement et les conditions de travail ou, s'il y a lieu, le traitement additionnel, les honoraires ou les allocations de chacun des membres de la Commission.

Le traitement, le traitement additionnel, les honoraires et les allocations, une fois fixés, ne peuvent être réduits.

1975, c. 6, a. 59; 1989, c. 51, a. 4.

60. Les membres de la Commission restent en fonction jusqu'à leur remplacement, sauf en cas de démission.

1975, c. 6, a. 60; 1989, c. 51, a. 5.

61. La Commission peut constituer un comité des plaintes formé de 3 de ses membres qu'elle désigne par écrit, et lui déléguer, par règlement, des responsabilités.

1975, c. 6, a. 61; 1989, c. 51, a. 5.

62. La Commission nomme les membres du personnel requis pour s'acquitter de ses fonctions; ils peuvent être destitués par décret du gouvernement, mais uniquement sur recommandation de la Commission.

La Commission peut, par écrit, confier à une personne qui n'est pas membre de son personnel soit le mandat de faire une enquête, soit celui de rechercher un règlement entre les parties, dans les termes des paragraphes 1 et 2 du deuxième alinéa de l'article 71, avec l'obligation de lui faire rapport dans un délai qu'elle fixe.

Pour un cas d'arbitrage, la Commission désigne un seul arbitre parmi les personnes qui ont une expérience, une expertise, une sensibilisation et un intérêt marqués en matière des droits et libertés de la personne et qui sont inscrites sur la liste dressée périodiquement par le gouvernement suivant la procédure de recrutement et de sélection qu'il prend par règlement. L'arbitre agit suivant les règles prévues au Livre VII du Code de procédure civile (chapitre C-25), à l'exclusion du chapitre II du Titre I, compte tenu des adaptations nécessaires.

Une personne qui a participé à l'enquête ne peut se voir confier le mandat de rechercher un règlement ni agir comme arbitre, sauf du consentement des parties.

1975, c. 6, a. 62; 1989, c. 51, a. 5; 2000, c. 8, a. 108.

63. Le gouvernement établit les normes et barèmes de la rémunération ou des allocations ainsi que les autres conditions de travail qu'assume la Commission à l'égard des membres de son personnel, de ses mandataires et des arbitres.

1975, c. 6, a. 63; 1989, c. 51, a. 5.

64. Avant d'entrer en fonction, les membres et mandataires de la Commission, les membres de son personnel et les arbitres prêtent les serments prévus à l'annexe I: les membres de la Commission, devant le Président de l'Assemblée nationale et les autres, devant le président de la Commission.

1975, c. 6, a. 64; 1989, c. 51, a. 5; 1999, c. 40, a. 46.

65. Le président et les vice-présidents doivent s'occuper exclusivement des devoirs de leurs fonctions.

Ils doivent tout particulièrement veiller au respect de l'intégralité des mandats qui sont confiés à la Commission tant par la présente Charte que par la Loi sur la protection de la jeunesse (chapitre P-34.1).

Le président désigne un vice-président qui est plus particulièrement responsable du mandat confié à la Commission par la présente Charte, et un autre qui est plus particulièrement responsable du mandat confié par la Loi sur la protection de la jeunesse. Il en avise le Président de l'Assemblée nationale qui en informe l'Assemblée.

1975, c. 6, a. 65; 1989, c. 51, a. 5; 1995, c. 27, a. 4; 2002, c. 34, a. 4.

66. Le président est chargé de la direction et de l'administration des affaires de la Commission, dans le cadre des règlements pris pour l'application de la présente Charte. Il peut, par délégation, exercer les pouvoirs de la Commission prévus à l'article 61, aux deuxième et troisième alinéas de l'article 62 et au premier alinéa de l'article 77.

Il préside les séances de la Commission.

1975, c. 6, a. 66; 1989, c. 51, a. 5.

67. D'office, le vice-président désigné par le gouvernement remplace temporairement le président en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci ou de vacance de sa fonction. Si ce vice-président est lui-même absent ou empêché ou que sa fonction est vacante, l'autre vice-président le remplace. À défaut, le gouvernement désigne un autre membre de la Commission dont il fixe, s'il y a lieu, le traitement additionnel, les honoraires ou les allocations.

1975, c. 6, a. 67; 1982, c. 61, a. 17; 1989, c. 51, a. 5; 1995, c. 27, a. 5.

68. La Commission, ses membres, les membres de son personnel et ses mandataires ne peuvent être poursuivis en justice pour une omission ou un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

Ils ont de plus, aux fins d'une enquête, les pouvoirs et l'immunité des commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf le pouvoir d'ordonner l'emprisonnement.

1975, c. 6, a. 68; 1989, c. 51, a. 5; 1995, c. 27, a. 6.

69. La Commission a son siège à Québec ou à Montréal selon ce que décide le gouvernement par décret entrant en vigueur sur publication à la *Gazette officielle du Québec*; elle a aussi un bureau sur le territoire de l'autre ville.

Elle peut établir des bureaux à tout endroit au Québec.

La Commission peut tenir ses séances n'importe où au Québec.

1975, c. 6, a. 69; 1989, c. 51, a. 5; 1996, c. 2, a. 117.

70. La Commission peut faire des règlements pour sa régie interne.

1975, c. 6, a. 70; 1989, c. 51, a. 5.

70.1. (*Remplacé*).

1982, c. 61, a. 18; 1989, c. 51, a. 5.

CHAPITRE II FONCTIONS

71. La Commission assure, par toutes mesures appropriées, la promotion et le respect des principes contenus dans la présente Charte.

Elle assume notamment les responsabilités suivantes:

1° faire enquête selon un mode non contradictoire, de sa propre initiative ou lorsqu'une plainte lui est adressée, sur toute situation, à l'exception de celles prévues à l'article 49.1, qui lui paraît constituer soit un cas de discrimination au sens des articles 10 à 19, y compris un cas visé à l'article 86, soit un cas

de violation du droit à la protection contre l'exploitation des personnes âgées ou handicapées énoncé au premier alinéa de l'article 48;

2° favoriser un règlement entre la personne dont les droits auraient été violés ou celui qui la représente, et la personne à qui cette violation est imputée;

3° signaler au curateur public tout besoin de protection qu'elle estime être de la compétence de celui-ci, dès qu'elle en a connaissance dans l'exercice de ses fonctions;

4° élaborer et appliquer un programme d'information et d'éducation, destiné à faire comprendre et accepter l'objet et les dispositions de la présente Charte;

5° diriger et encourager les recherches et publications sur les libertés et droits fondamentaux;

6° relever les dispositions des lois du Québec qui seraient contraires à la Charte et faire au gouvernement les recommandations appropriées;

7° recevoir les suggestions, recommandations et demandes qui lui sont faites touchant les droits et libertés de la personne, les étudier, éventuellement en invitant toute personne ou groupement intéressé à lui présenter publiquement ses observations lorsqu'elle estime que l'intérêt public ou celui d'un groupement le requiert, pour faire au gouvernement les recommandations appropriées;

8° coopérer avec toute organisation vouée à la promotion des droits et libertés de la personne, au Québec ou à l'extérieur;

9° faire enquête sur une tentative ou un acte de représailles ainsi que sur tout autre fait ou omission qu'elle estime constituer une infraction à la présente Charte, et en faire rapport au procureur général et au directeur des poursuites criminelles et pénales.

1975, c. 6, a. 71; 1989, c. 51, a. 5; 1996, c. 43, a. 127; 2005, c. 34, a. 42.

72. La Commission, ses membres, les membres de son personnel, ses mandataires et un comité des plaintes doivent prêter leur assistance aux personnes, groupes ou organismes qui en font la demande, pour la réalisation d'objets qui relèvent de la compétence de la Commission suivant le chapitre III de la présente partie, les parties III et IV et les règlements pris en vertu de la présente Charte.

Ils doivent, en outre, prêter leur concours dans la rédaction d'une plainte, d'un règlement intervenu entre les parties ou d'une demande qui doit être adressée par écrit à la Commission.

1975, c. 6, a. 72; 1989, c. 51, a. 5.

73. La Commission remet au Président de l'Assemblée nationale, au plus tard le 30 juin, un rapport portant, pour l'année financière précédente, sur ses activités et ses recommandations tant en matière de promotion et de respect des droits de la personne qu'en matière de protection de l'intérêt de l'enfant ainsi que de promotion et de respect des droits de celui-ci.

Ce rapport est déposé devant l'Assemblée nationale si elle est en session ou, si elle ne l'est pas, dans les 30 jours de l'ouverture de la session suivante. Il est publié et distribué par l'Éditeur officiel du Québec, dans les conditions et de la manière que la Commission juge appropriées.

1975, c. 6, a. 73; 1989, c. 51, a. 5; 1995, c. 27, a. 7; 2002, c. 34, a. 5.

CHAPITRE III PLAINTES

74. Peut porter plainte à la Commission toute personne qui se croit victime d'une violation des droits relevant de la compétence d'enquête de la Commission. Peuvent se regrouper pour porter plainte, plusieurs personnes qui se croient victimes d'une telle violation dans des circonstances analogues.

La plainte doit être faite par écrit.

La plainte peut être portée, pour le compte de la victime ou d'un groupe de victimes, par un organisme voué à la défense des droits et libertés de la personne ou au bien-être d'un groupement. Le consentement écrit de la victime ou des victimes est nécessaire, sauf s'il s'agit d'un cas d'exploitation de personnes âgées ou handicapées prévu au premier alinéa de l'article 48.

1975, c. 6, a. 74; 1989, c. 51, a. 5.

75. Toute plainte reçue par le Protecteur du citoyen et relevant de la compétence d'enquête de la Commission lui est transmise à moins que le plaignant ne s'y oppose.

La plainte transmise à la Commission est réputée reçue par celle-ci à la date de son dépôt auprès du Protecteur du citoyen.

1975, c. 6, a. 75; 1989, c. 51, a. 5.

76. La prescription de tout recours civil, portant sur les faits rapportés dans une plainte ou dévoilés par une enquête, est suspendue de la date du dépôt de la plainte auprès de la Commission ou de celle du début de l'enquête qu'elle tient de sa propre initiative, jusqu'à la première des éventualités suivantes:

1° la date d'un règlement entre les parties;

2° la date à laquelle la victime et le plaignant ont reçu notification que la Commission soumet le litige à un tribunal;

3° la date à laquelle la victime ou le plaignant a personnellement introduit l'un des recours prévus aux articles 49 et 80;

4° la date à laquelle la victime et le plaignant ont reçu notification que la Commission refuse ou cesse d'agir.

1975, c. 6, a. 76; 1989, c. 51, a. 5.

77. La Commission refuse ou cesse d'agir en faveur de la victime, lorsque:

1° la victime ou le plaignant en fait la demande, sous réserve d'une vérification par la Commission du caractère libre et volontaire de cette demande;

2° la victime ou le plaignant a exercé personnellement, pour les mêmes faits, l'un des recours prévus aux articles 49 et 80.

Elle peut refuser ou cesser d'agir en faveur de la victime, lorsque:

1° la plainte a été déposée plus de deux ans après le dernier fait pertinent qui y est rapporté;

2° la victime ou le plaignant n'a pas un intérêt suffisant;

3° la plainte est frivole, vexatoire ou faite de mauvaise foi;

4° la victime ou le plaignant a exercé personnellement, pour les mêmes faits, un autre recours que ceux prévus aux articles 49 et 80.

La décision est motivée par écrit et elle indique, s'il en est, tout recours que la Commission estime opportun; elle est notifiée à la victime et au plaignant.

1975, c. 6, a. 77; 1989, c. 51, a. 5.

78. La Commission recherche, pour toutes situations dénoncées dans la plainte ou dévoilées en cours d'enquête, tout élément de preuve qui lui permettrait de déterminer s'il y a lieu de favoriser la négociation d'un règlement entre les parties, de proposer l'arbitrage du différend ou de soumettre à un tribunal le litige qui subsiste.

Elle peut cesser d'agir lorsqu'elle estime qu'il est inutile de poursuivre la recherche d'éléments de preuve ou lorsque la preuve recueillie est insuffisante. Sa décision doit être motivée par écrit et elle indique, s'il en est, tout recours que la Commission estime opportun; elle est notifiée à la victime et au plaignant. Avis de sa décision de cesser d'agir doit être donné, par la Commission, à toute personne à qui une violation de droits était imputée dans la plainte.

1975, c. 6, a. 78; 1989, c. 51, a. 5.

79. Si un règlement intervient entre les parties, il doit être constaté par écrit.

S'il se révèle impossible, la Commission leur propose de nouveau l'arbitrage; elle peut aussi leur proposer, en tenant compte de l'intérêt public et de celui de la victime, toute mesure de redressement, notamment l'admission de la violation d'un droit, la cessation de l'acte reproché, l'accomplissement d'un acte, le paiement d'une indemnité ou de dommages-intérêts punitifs, dans un délai qu'elle fixe.

1975, c. 6, a. 79; 1989, c. 51, a. 5; 1999, c. 40, a. 46.

80. Lorsque les parties refusent la négociation d'un règlement ou l'arbitrage du différend, ou lorsque la proposition de la Commission n'a pas été, à sa satisfaction, mise en oeuvre dans le délai imparti, la Commission peut s'adresser à un tribunal en vue d'obtenir, compte tenu de l'intérêt public, toute mesure appropriée contre la personne en défaut ou pour réclamer, en faveur de la victime, toute mesure de redressement qu'elle juge alors adéquate.

1975, c. 6, a. 80; 1989, c. 51, a. 5.

81. Lorsqu'elle a des raisons de croire que la vie, la santé ou la sécurité d'une personne visée par un cas de discrimination ou d'exploitation est menacée, ou qu'il y a risque de perte d'un élément de preuve ou de solution d'un tel cas, la Commission peut s'adresser à un tribunal en vue d'obtenir d'urgence une mesure propre à faire cesser cette menace ou ce risque.

1975, c. 6, a. 81; 1989, c. 51, a. 5.

82. La Commission peut aussi s'adresser à un tribunal pour qu'une mesure soit prise contre quiconque exerce ou tente d'exercer des représailles contre une personne, un groupe ou un organisme intéressé par le traitement d'un cas de discrimination ou d'exploitation ou qui y a participé, que ce soit à titre de victime, de plaignant, de témoin ou autrement.

Elle peut notamment demander au tribunal d'ordonner la réintégration, à la date qu'il estime équitable et opportune dans les circonstances, de la personne lésée, dans le poste ou le logement qu'elle aurait occupé s'il n'y avait pas eu contravention.

1975, c. 6, a. 82; 1989, c. 51, a. 5.

83. Lorsqu'elle demande au tribunal de prendre des mesures au bénéfice d'une personne en application des articles 80 à 82, la Commission doit avoir obtenu son consentement écrit, sauf dans le cas d'une personne visée par le premier alinéa de l'article 48.

1975, c. 6, a. 83; 1989, c. 51, a. 5.

83.1. *(Remplacé).*

1982, c. 61, a. 19; 1989, c. 51, a. 5.

83.2. (Remplacé).

1982, c. 61, a. 19; 1989, c. 51, a. 5.

84. Lorsque, à la suite du dépôt d'une plainte, la Commission exerce sa discrétion de ne pas saisir un tribunal, au bénéfice d'une personne, de l'un des recours prévus aux articles 80 à 82, elle le notifie au plaignant en lui en donnant les motifs.

Dans un délai de 90 jours de la réception de cette notification, le plaignant peut, à ses frais, saisir le Tribunal des droits de la personne de ce recours, pour l'exercice duquel il est substitué de plein droit à la Commission avec les mêmes effets que si celle-ci l'avait exercé.

1975, c. 6, a. 84; 1982, c. 61, a. 20; 1989, c. 51, a. 5.

85. La victime peut, dans la mesure de son intérêt et en tout état de cause, intervenir dans l'instance à laquelle la Commission est partie en application des articles 80 à 82. Dans ce cas, la Commission ne peut se pourvoir seule en appel sans son consentement.

La victime peut, sous réserve du deuxième alinéa de l'article 111, exercer personnellement les recours des articles 80 à 82 ou se pourvoir en appel, même si elle n'était pas partie en première instance.

Dans tous ces cas, la Commission doit lui donner accès à son dossier.

1975, c. 6, a. 85; 1989, c. 51, a. 5.

**PARTIE III
LES PROGRAMMES D'ACCÈS À L'ÉGALITÉ**

86. Un programme d'accès à l'égalité a pour objet de corriger la situation de personnes faisant partie de groupes victimes de discrimination dans l'emploi, ainsi que dans les secteurs de l'éducation ou de la santé et dans tout autre service ordinairement offert au public.

Un tel programme est réputé non discriminatoire s'il est établi conformément à la Charte.

Un programme d'accès à l'égalité en emploi est, eu égard à la discrimination fondée sur la race, la couleur, le sexe ou l'origine ethnique, réputé non discriminatoire s'il est établi conformément à la Loi sur l'accès à l'égalité en emploi dans des organismes publics (chapitre A-2.01).

Un programme d'accès à l'égalité en emploi établi pour une personne handicapée au sens de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale (chapitre E-20.1) est réputé non discriminatoire s'il est établi conformément à la Loi sur l'accès à l'égalité en emploi dans des organismes publics (chapitre A-2.01).

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 11; 2000, c. 45, a. 28; 2004, c. 31, a. 61.

non en vigueur

87. Tout programme d'accès à l'égalité doit être approuvé par la Commission à moins qu'il ne soit imposé par un tribunal.

La Commission, sur demande, prête son assistance à l'élaboration d'un tel programme.

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 6, a. 11.

88. La Commission peut, après enquête, si elle constate une situation de discrimination prévue par l'article 86, proposer l'implantation, dans un délai qu'elle fixe, d'un programme d'accès à l'égalité.

La Commission peut, lorsque sa proposition n'a pas été suivie, s'adresser à un tribunal et, sur preuve d'une situation visée dans l'article 86, obtenir dans le délai fixé par ce tribunal l'élaboration et

l'implantation d'un programme. Le programme ainsi élaboré est déposé devant ce tribunal qui peut, en conformité avec la Charte, y apporter les modifications qu'il juge adéquates.

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 7, a. 11.

89. La Commission surveille l'application des programmes d'accès à l'égalité. Elle peut effectuer des enquêtes et exiger des rapports.

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 11.

90. Lorsque la Commission constate qu'un programme d'accès à l'égalité n'est pas implanté dans le délai imparti ou n'est pas observé, elle peut, s'il s'agit d'un programme qu'elle a approuvé, retirer son approbation ou, s'il s'agit d'un programme dont elle a proposé l'implantation, s'adresser à un tribunal conformément au deuxième alinéa de l'article 88.

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 8, a. 11.

91. Un programme visé dans l'article 88 peut être modifié, reporté ou annulé si des faits nouveaux le justifient.

Lorsque la Commission et la personne requise ou qui a convenu d'implanter le programme s'entendent, l'accord modifiant, reportant ou annulant le programme d'accès à l'égalité est constaté par écrit.

En cas de désaccord, l'une ou l'autre peut s'adresser au tribunal auquel la Commission s'est adressée en vertu du deuxième alinéa de l'article 88, afin qu'il décide si les faits nouveaux justifient la modification, le report ou l'annulation du programme.

Toute modification doit être établie en conformité avec la Charte.

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 9, a. 11.

92. Le gouvernement doit exiger de ses ministères et organismes dont le personnel est nommé suivant la Loi sur la fonction publique (chapitre F-3.1.1) l'implantation de programmes d'accès à l'égalité dans le délai qu'il fixe.

Les articles 87 à 91 ne s'appliquent pas aux programmes visés dans le présent article. Ceux-ci doivent toutefois faire l'objet d'une consultation auprès de la Commission avant d'être implantés.

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 10, a. 11; 2000, c. 45, a. 29.

PARTIE IV **CONFIDENTIALITÉ**

93. Malgré les articles 9 et 83 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1), un renseignement ou un document fourni de plein gré à la Commission et détenu par celle-ci aux fins de l'élaboration, l'implantation ou l'observation d'un programme d'accès à l'égalité visé par la présente Charte ou par la Loi sur l'accès à l'égalité en emploi dans des organismes publics (chapitre A-2.01) est confidentiel et réservé exclusivement aux fins pour lesquelles il a été transmis; il ne peut être divulgué ni utilisé autrement, sauf du consentement de celui qui l'a fourni.

Un tel renseignement ou document ne peut être révélé par ou pour la Commission devant un tribunal, ni rapporté au procureur général malgré le paragraphe 9° de l'article 71, sauf du consentement de la personne ou de l'organisme de qui la Commission tient ce renseignement ou ce document et de celui des parties au litige.

Le présent article n'a pas pour effet de restreindre le pouvoir de contraindre par assignation, mandat ou ordonnance, la communication par cette personne ou cet organisme d'un renseignement ou d'un document relatif à un programme d'accès à l'égalité.

En outre, un tel renseignement ou la teneur d'un tel document doit, sur demande, être communiqué par la Commission au ministre responsable de la partie III de la présente Charte et de la Loi sur l'accès à l'égalité en emploi dans des organismes publics afin de lui permettre d'évaluer l'application de cette partie et de cette loi.

1989, c. 51, a. 12; 2000, c. 45, a. 30.

94. Rien de ce qui est dit ou écrit à l'occasion de la négociation d'un règlement prévue à l'article 78 ne peut être révélé, même en justice, sauf du consentement des parties à cette négociation et au litige.

1989, c. 51, a. 12.

95. Sous réserve de l'article 61 du Code de procédure pénale (chapitre C-25.1), un membre ou un mandataire de la Commission ou un membre de son personnel ne peut être contraint devant un tribunal de faire une déposition portant sur un renseignement qu'il a obtenu dans l'exercice de ses fonctions ni de produire un document contenant un tel renseignement, si ce n'est aux fins du contrôle de sa confidentialité.

1989, c. 51, a. 12; 1990, c. 4, a. 134.

96. Aucune action civile ne peut être intentée en raison ou en conséquence de la publication d'un rapport émanant de la Commission ou de la publication, faite de bonne foi, d'un extrait ou d'un résumé d'un tel rapport.

1989, c. 51, a. 12.

PARTIE V **RÉGLEMENTATION**

97. Le gouvernement, par règlement:

1° (*paragraphe abrogé*);

2° peut fixer les critères, normes, barèmes, conditions ou modalités concernant l'élaboration, l'implantation ou l'application de programmes d'accès à l'égalité, en établir les limites et déterminer toute mesure nécessaire ou utile à ces fins;

3° édicte la procédure de recrutement et de sélection des personnes aptes à être désignées à la fonction d'arbitre ou nommées à celle d'assesseur au Tribunal des droits de la personne.

Le règlement prévu au paragraphe 3°, notamment:

1° détermine la proportionnalité minimale d'avocats que doit respecter la liste prévue au troisième alinéa de l'article 62;

2° détermine la publicité qui doit être faite afin de dresser cette liste;

3° détermine la manière dont une personne peut se porter candidate;

4° autorise le ministre de la Justice à former un comité de sélection pour évaluer l'aptitude des candidats et lui fournir un avis sur eux ainsi qu'à en fixer la composition et le mode de nomination des membres;

5° détermine les critères de sélection dont le comité tient compte, les renseignements qu'il peut requérir d'un candidat ainsi que les consultations qu'il peut faire;

6° prévoit que la liste des personnes aptes à être désignées à la fonction d'arbitre ou nommées à celle d'assesseur au Tribunal des droits de la personne, est consignée dans un registre établi à cette fin au ministère de la Justice.

Les membres d'un comité de sélection ne sont pas rémunérés, sauf dans le cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement. Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 14; 1996, c. 10, a. 3.

98. Le gouvernement, après consultation de la Commission, publie son projet de règlement à la *Gazette officielle du Québec* avec un avis indiquant le délai après lequel ce projet sera déposé devant la Commission des institutions et indiquant qu'il pourra être pris après l'expiration des 45 jours suivant le dépôt du rapport de cette Commission devant l'Assemblée nationale.

Le gouvernement peut, par la suite, modifier le projet de règlement. Il doit, dans ce cas, publier le projet modifié à la *Gazette officielle du Québec* avec un avis indiquant qu'il sera pris sans modification à l'expiration des 45 jours suivant cette publication.

1982, c. 61, a. 21; 1982, c. 62, a. 143; 1989, c. 51, a. 15.

99. La Commission, par règlement:

1° peut déléguer à un comité des plaintes constitué conformément à l'article 61, les responsabilités qu'elle indique;

2° prescrit les autres règles, conditions et modalités d'exercice ou termes applicables aux mécanismes prévus aux chapitres II et III de la partie II et aux parties III et IV, y compris la forme et les éléments des rapports pertinents.

Un tel règlement est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut, en l'approuvant, le modifier.

1982, c. 61, a. 21; 1989, c. 51, a. 15.

PARTIE VI

LE TRIBUNAL DES DROITS DE LA PERSONNE

CHAPITRE I

CONSTITUTION ET ORGANISATION

100. Est institué le Tribunal des droits de la personne, appelé le «Tribunal» dans la présente partie.

1989, c. 51, a. 16.

101. Le Tribunal est composé d'au moins 7 membres, dont le président et les assesseurs, nommés par le gouvernement. Le président est choisi, après consultation du juge en chef de la Cour du Québec, parmi les juges de cette cour qui ont une expérience, une expertise, une sensibilisation et un intérêt marqués en matière des droits et libertés de la personne; les assesseurs le sont parmi les personnes inscrites sur la liste prévue au troisième alinéa de l'article 62.

Leur mandat est de 5 ans, renouvelable. Il peut être prolongé pour une durée moindre et déterminée.

Le gouvernement établit les normes et barèmes régissant la rémunération, les conditions de travail ou, s'il y a lieu, les allocations des assesseurs.

1989, c. 51, a. 16.

102. Avant d'entrer en fonction, les membres doivent prêter les serments prévus à l'annexe II; le président, devant le juge en chef de la Cour du Québec et tout autre membre, devant le président.

1989, c. 51, a. 16; 1999, c. 40, a. 46.

103. Le gouvernement peut, à la demande du président et après consultation du juge en chef de la Cour du Québec, désigner comme membre du Tribunal, pour entendre et décider d'une demande ou pour une période déterminée, un autre juge de cette cour qui a une expérience, une expertise, une sensibilisation et un intérêt marqués en matière des droits et libertés de la personne.

1989, c. 51, a. 16.

104. Le Tribunal siège, pour l'audition d'une demande, par divisions constituées chacune de 3 membres, soit le juge qui la préside et les 2 assesseurs qui l'assistent, désignés par le président. Celui qui préside la division décide seul de la demande.

Toutefois, une demande préliminaire ou incidente ou une demande présentée en vertu de l'article 81 ou 82 est entendue et décidée par le président ou par le juge du Tribunal auquel il réfère la demande; cette demande est cependant déferée à une division du Tribunal dans les cas déterminés par les règles de procédure et de pratique ou si le président en décide ainsi.

1989, c. 51, a. 16.

105. Le greffier et le personnel de la Cour du Québec du district dans lequel une demande est produite ou dans lequel siège le Tribunal, l'une de ses divisions ou l'un de ses membres, sont tenus de lui fournir les services qu'ils fournissent habituellement à la Cour du Québec elle-même.

Les huissiers sont d'office huissiers du Tribunal et peuvent lui faire rapport, sous leur serment d'office, des significations faites par eux.

1989, c. 51, a. 16.

106. Le président s'occupe exclusivement des devoirs de ses fonctions.

Il doit notamment:

1° favoriser la concertation des membres sur les orientations générales du Tribunal;

2° coordonner et répartir le travail entre les membres qui, à cet égard, doivent se soumettre à ses ordres et directives, et veiller à leur bonne exécution;

3° édicter un code de déontologie, et veiller à son respect. Ce code entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qui y est indiquée.

1989, c. 51, a. 16.

107. Un juge désigné en vertu de l'article 103 remplace le président en cas d'absence, d'empêchement ou de vacance de sa fonction.

1989, c. 51, a. 16.

108. Malgré l'expiration de son mandat, un juge décide d'une demande dont il a terminé l'audition. Si la demande n'a pu faire l'objet d'une décision dans un délai de 90 jours, elle est déferée par le président, du consentement des parties, à un autre juge du Tribunal ou instruite de nouveau.

1989, c. 51, a. 16.

109. Sauf sur une question de compétence, aucun des recours prévus aux articles 33 et 834 à 850 du Code de procédure civile (chapitre C-25) ne peut être exercé ni aucune injonction accordée contre le Tribunal, le président ou un autre membre agissant en sa qualité officielle.

Un juge de la Cour d'appel peut, sur requête, annuler sommairement toute décision, ordonnance ou injonction délivrée ou accordée à l'encontre du premier alinéa.

1989, c. 51, a. 16.

110. Le président, avec le concours de la majorité des autres membres du Tribunal, peut adopter des règles de procédure et de pratique jugées nécessaires à l'exercice des fonctions du Tribunal.

1989, c. 51, a. 16.

CHAPITRE II **COMPÉTENCE ET POUVOIRS**

111. Le Tribunal a compétence pour entendre et disposer de toute demande portée en vertu de l'un des articles 80, 81 et 82 et ayant trait, notamment, à l'emploi, au logement, aux biens et services ordinairement offerts au public, ou en vertu de l'un des articles 88, 90 et 91 relativement à un programme d'accès à l'égalité.

Seule la Commission peut initialement saisir le Tribunal de l'un ou l'autre des recours prévus à ces articles, sous réserve de la substitution prévue à l'article 84 en faveur d'un plaignant et de l'exercice du recours prévu à l'article 91 par la personne à qui le Tribunal a déjà imposé un programme d'accès à l'égalité.

1989, c. 51, a. 16.

111.1. Le Tribunal a aussi compétence pour entendre et disposer de toute demande portée en vertu de l'un des articles 6, 18 ou 19 de la Loi sur l'accès à l'égalité en emploi dans des organismes publics (chapitre A-2.01) relativement à un programme d'accès à l'égalité en emploi.

Seule la Commission, ou l'un de ses membres, peut initialement saisir le Tribunal des recours prévus à ces articles, sous réserve de l'exercice du recours prévu à l'article 19 de cette loi en cas de désaccord sur des faits nouveaux pouvant justifier la modification, le report ou l'annulation d'un programme d'accès à l'égalité en emploi.

2000, c. 45, a. 31.

112. Le Tribunal, l'une de ses divisions et chacun de ses juges ont, dans l'exercice de leurs fonctions, les pouvoirs et l'immunité des commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf le pouvoir d'ordonner l'emprisonnement.

1989, c. 51, a. 16.

113. Le Tribunal peut, en s'inspirant du Code de procédure civile (chapitre C-25), rendre les décisions et ordonnances de procédure et de pratique nécessaires à l'exercice de ses fonctions, à défaut d'une règle de procédure ou de pratique applicable.

Le Tribunal peut aussi, en l'absence d'une disposition applicable à un cas particulier et sur une demande qui lui est adressée, prescrire avec le même effet tout acte ou toute formalité qu'auraient pu prévoir les règles de procédure et de pratique.

1989, c. 51, a. 16.

CHAPITRE III **PROCÉDURE ET PREUVE**

114. Toute demande doit être adressée par écrit au Tribunal et signifiée conformément aux règles du Code de procédure civile (chapitre C-25), à moins qu'elle ne soit présentée en cours d'audition. Lorsque ce Code prévoit qu'un mode de signification requiert une autorisation, celle-ci peut être obtenue du Tribunal.

La demande est produite au greffe de la Cour du Québec du district judiciaire où se trouve le domicile ou, à défaut, la résidence ou le principal établissement d'entreprise de la personne à qui les conclusions de la demande pourraient être imposées ou, dans le cas d'un programme d'accès à l'égalité, de la personne à qui il est ou pourrait être imposé.

1989, c. 51, a. 16; 1999, c. 40, a. 46.

115. Dans les 15 jours de la production d'une demande qui n'est pas visée au deuxième alinéa de l'article 104, le demandeur doit produire un mémoire exposant ses prétentions, que le Tribunal signifie aux intéressés. Chacun de ceux-ci peut, dans les 30 jours de cette signification, produire son propre mémoire que le Tribunal signifie au demandeur.

Le défaut du demandeur peut entraîner le rejet de la demande.

1989, c. 51, a. 16.

116. La Commission, la victime, le groupe de victimes, le plaignant devant la Commission, tout intéressé à qui la demande est signifiée et la personne à qui un programme d'accès à l'égalité a été imposé ou pourrait l'être, sont de plein droit des parties à la demande et peuvent intervenir en tout temps avant l'exécution de la décision.

Une personne, un groupe ou un organisme autre peut, en tout temps avant l'exécution de la décision, devenir partie à la demande si le Tribunal lui reconnaît un intérêt suffisant pour intervenir; cependant, pour présenter, interroger ou contre-interroger des témoins, prendre connaissance de la preuve au dossier, la commenter ou la contredire, une autorisation du Tribunal lui est chaque fois nécessaire.

1989, c. 51, a. 16.

117. Une demande peut être modifiée en tout temps avant la décision, aux conditions que le Tribunal estime nécessaires pour la sauvegarde des droits de toutes les parties. Toutefois, sauf de leur consentement, aucune modification d'où résulterait une demande entièrement nouvelle, n'ayant aucun rapport avec la demande originale, ne peut être admise.

1989, c. 51, a. 16.

118. Toute partie peut, avant l'audition, ou en tout temps avant décision si elle justifie de sa diligence, demander la récusation d'un membre. Cette demande est adressée au président du Tribunal qui en décide ou la réfère à un juge du Tribunal, notamment lorsque la demande le vise personnellement.

Un membre qui connaît en sa personne une cause valable de récusation, est tenu de la déclarer par un écrit versé au dossier.

1989, c. 51, a. 16.

119. Le Tribunal siège dans le district judiciaire au greffe duquel a été produite la demande.

Toutefois, le président du Tribunal et celui qui préside la division qui en est saisie peuvent décider, d'office ou à la demande d'une partie, que l'audition aura lieu dans un autre district judiciaire, lorsque l'intérêt public et celui des parties le commandent.

1989, c. 51, a. 16.

120. D'office ou sur demande, le président ou celui qu'il désigne pour présider l'audition en fixe la date.

Le Tribunal doit transmettre, par écrit, à toute partie et à son procureur, à moins qu'elle n'y ait renoncé, un avis d'audition d'un jour franc s'il s'agit d'une demande visée au deuxième alinéa de l'article 104 et de 10 jours francs dans les autres cas. Cet avis précise:

1° l'objet de l'audition;

2° le jour, l'heure et le lieu de l'audition;

3° le droit d'y être assisté ou représenté par avocat;

4° le droit de renoncer à une audition orale et de présenter ses observations par écrit;

5° le droit de demander le huis clos ou une ordonnance interdisant ou restreignant la divulgation, la publication ou la diffusion d'un renseignement ou d'un document;

6° le pouvoir du Tribunal d'instruire la demande et de rendre toute décision ou ordonnance, sans autre délai ni avis, malgré le défaut ou l'absence d'une partie ou de son procureur.

1989, c. 51, a. 16.

121. Le Tribunal peut, d'office ou sur demande et dans l'intérêt général ou pour un motif d'ordre public, interdire ou restreindre la divulgation, la publication ou la diffusion d'un renseignement ou d'un document qu'il indique, pour protéger la source de tel renseignement ou document ou pour respecter les droits et libertés d'une personne.

1989, c. 51, a. 16.

122. Le Tribunal peut instruire la demande et rendre toute décision ou ordonnance, même en l'absence d'une partie ou de son procureur qui, ayant été dûment avisé de l'audition, fait défaut de se présenter le jour de l'audition, à l'heure et au lieu de celle-ci, refuse de se faire entendre ou ne soumet pas les observations écrites requises.

Il est néanmoins tenu de reporter l'audition si l'absent lui a fait connaître un motif valable pour excuser l'absence.

1989, c. 51, a. 16.

123. Tout en étant tenu de respecter les principes généraux de justice, le Tribunal reçoit toute preuve utile et pertinente à une demande dont il est saisi et il peut accepter tout moyen de preuve.

Il n'est pas tenu de respecter les règles particulières de la preuve en matière civile, sauf dans la mesure indiquée par la présente partie.

1989, c. 51, a. 16.

124. Les dépositions sont enregistrées, à moins que les parties n'y renoncent expressément.

1989, c. 51, a. 16.

CHAPITRE IV **DÉCISION ET EXÉCUTION**

125. Une décision du Tribunal doit être rendue par écrit et déposée au greffe de la Cour du Québec où la demande a été produite. Elle doit contenir, outre le dispositif, toute interdiction ou restriction de divulguer, publier ou diffuser un renseignement ou un document qu'elle indique et les motifs à l'appui.

Toute personne peut, à ses frais mais sous réserve de l'interdiction ou de la restriction, obtenir copie ou extrait de cette décision.

1989, c. 51, a. 16.

126. Le Tribunal peut, dans une décision finale, condamner l'une ou l'autre des parties qui ont comparu à l'instance, aux frais et déboursés ou les répartir entre elles dans la proportion qu'il détermine.

1989, c. 51, a. 16.

127. Le Tribunal peut, sans formalité, rectifier sa décision qui est entachée d'une erreur d'écriture, de calcul ou de quelque autre erreur matérielle, tant qu'elle n'a pas été exécutée ni portée en appel.

1989, c. 51, a. 16.

128. Le Tribunal peut, d'office ou sur demande d'un intéressé, réviser ou rétracter toute décision qu'il a rendue tant qu'elle n'a pas été exécutée ni portée en appel:

1° lorsqu'est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision différente;

2° lorsqu'un intéressé n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, se faire entendre;

3° lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider la décision.

Toutefois, dans le cas du paragraphe 3°, un juge du Tribunal ne peut réviser ni rétracter une décision rendue sur une demande qu'il a entendue.

1989, c. 51, a. 16.

129. Le greffier de la Cour du Québec du district où la demande a été produite fait signifier toute décision finale aux parties qui ont comparu à l'instance et à celles que vise le premier alinéa de l'article 116, dès son dépôt au greffe.

Une décision rendue en présence d'une partie, ou de son procureur, est réputée leur avoir été signifiée dès ce moment.

1989, c. 51, a. 16.

130. Une décision du Tribunal condamnant au paiement d'une somme d'argent devient exécutoire comme un jugement de la Cour du Québec ou de la Cour supérieure, selon la compétence respective de l'une et l'autre cour, et en a tous les effets à la date de son dépôt au greffe de la Cour du Québec ou de celle de son homologation en Cour supérieure.

L'homologation résulte du dépôt, par le greffier de la Cour du Québec du district où la décision du Tribunal a été déposée, d'une copie conforme de cette décision au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où se trouve le domicile ou, à défaut, la résidence ou le principal établissement d'entreprise de la personne condamnée.

Une décision finale qui n'est pas visée au premier alinéa est exécutoire à l'expiration des délais d'appel, suivant les conditions et modalités qui y sont indiquées, à moins que le Tribunal n'en ordonne l'exécution provisoire dès sa signification ou à une autre époque postérieure qu'il fixe.

Toute autre décision du Tribunal est exécutoire dès sa signification et nonobstant appel, à moins que le tribunal d'appel n'en ordonne autrement.

1989, c. 51, a. 16; 1999, c. 40, a. 46.

131. Quiconque contrevient à une décision du Tribunal qui lui a été dûment signifiée, et qui n'a pas à être homologuée en Cour supérieure, se rend coupable d'outrage au Tribunal et peut être condamné, avec ou sans emprisonnement pour une durée d'au plus un an, et sans préjudice de tous recours en dommages-intérêts, à une amende n'excédant pas 50 000 \$.

Quiconque contrevient à une interdiction ou à une restriction de divulgation, de publication ou de diffusion imposée par une décision du Tribunal rendue en vertu de l'article 121, est passible de la même sanction sauf quant au montant de l'amende qui ne peut excéder 5 000 \$.

1989, c. 51, a. 16.

CHAPITRE V

APPEL

132. Il y a appel à la Cour d'appel, sur permission de l'un de ses juges, d'une décision finale du Tribunal.

1989, c. 51, a. 16.

133. Sous réserve de l'article 85, les règles du Code de procédure civile (chapitre C-25) relatives à l'appel s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à un appel prévu par le présent chapitre.

1989, c. 51, a. 16.

PARTIE VII

LES DISPOSITIONS FINALES

134. Commet une infraction:

1° quiconque contrevient à l'un des articles 10 à 19 ou au premier alinéa de l'article 48;

2° un membre ou un mandataire de la Commission ou un membre de son personnel qui révèle, sans y être dûment autorisé, toute matière dont il a eu connaissance dans l'exercice de ses fonctions;

3° quiconque tente d'entraver ou entrave la Commission, un comité des plaintes, un membre ou un mandataire de la Commission ou un membre de son personnel, dans l'exercice de ses fonctions;

4° quiconque enfreint une interdiction ou une restriction de divulgation, de publication ou de diffusion d'un renseignement ou d'un document visé à la partie IV ou à un règlement pris en vertu de l'article 99;

5° quiconque tente d'exercer ou exerce des représailles visées à l'article 82.

1975, c. 6, a. 87; 1982, c. 61, a. 23; 1989, c. 51, a. 18.

135. Si une personne morale commet une infraction prévue par l'article 134, tout dirigeant, administrateur, employé ou agent de cette personne morale qui a prescrit ou autorisé l'accomplissement de l'infraction ou qui y a consenti, acquiescé ou participé, est réputé être partie à l'infraction, que la personne morale ait ou non été poursuivie ou déclarée coupable.

1975, c. 6, a. 88; 1989, c. 51, a. 19, a. 21; 1999, c. 40, a. 46.

136. Une poursuite pénale pour une infraction à une disposition de la présente loi peut être intentée par la Commission.

Les frais qui sont transmis à la Commission par le défendeur avec le plaidoyer appartiennent à cette dernière, lorsqu'elle intente la poursuite pénale.

1975, c. 6, a. 89; 1982, c. 61, a. 24; 1989, c. 51, a. 20, a. 21; 1992, c. 61, a. 101.

137. (Abrogé).

1975, c. 6, a. 97; 1976, c. 5, a. 1; 1989, c. 51, a. 21; 1996, c. 10, a. 4.

138. Le ministre de la Justice est chargé de l'application de la présente Charte.

1975, c. 6, a. 99; 1989, c. 51, a. 21; 1996, c. 21, a. 34; 2005, c. 24, a. 24.

139. (Cet article a cessé d'avoir effet le 17 avril 1987).

1982, c. 21, a. 1; R.-U., 1982, c. 11, ann. B, ptie I, a. 33.

ANNEXE I**SERMENTS D'OFFICE ET DE DISCRÉTION**

(Article 64)

Je, (*désignation de la personne*), déclare sous serment que je remplirai mes fonctions avec honnêteté, impartialité et justice et que je n'accepterai aucune autre somme d'argent ou considération quelconque, pour ce que j'aurai accompli ou accomplirai dans l'exercice de mes fonctions, que ce qui me sera alloué conformément à la loi.

De plus, je déclare sous serment que je ne révélerai et ne laisserai connaître, sans y être dûment autorisé, aucun renseignement ni document dont j'aurai eu connaissance, dans l'exercice de mes fonctions.

1975, c. 6, annexe A; 1989, c. 51, a. 22; 1999, c. 40, a. 46.

ANNEXE II**SERMENTS D'OFFICE ET DE DISCRÉTION**

(Article 102)

«Je, (*désignation de la personne*), déclare sous serment de remplir fidèlement, impartialement, honnêtement et en toute indépendance, au meilleur de ma capacité et de mes connaissances, tous les devoirs de ma fonction, d'en exercer de même tous les pouvoirs.

De plus, je déclare sous serment que je ne révélerai et ne laisserai connaître, sans y être dûment autorisé, aucun renseignement ni document dont j'aurai eu connaissance, dans l'exercice de ma fonction.»

1975, c. 6, annexe B; 1989, c. 51, a. 22; 1999, c. 40, a. 46.

ANNEXE ABROGATIVE

Conformément à l'article 17 de la Loi sur la refonte des lois (chapitre R-3), le chapitre 6 des lois de 1975, tel qu'en vigueur au 31 décembre 1977, à l'exception des articles 90, 95, 98 et 100, est abrogé à compter de l'entrée en vigueur du chapitre C-12 des Lois refondues.

Onglet 3

Numéro(s) de dossier(s) : 16-110715-005G ; 16-110825-002G
Noms des parties : MARIANNE LAVERTU c. FRANCINE RUEL
Date de l'audience : 07-09-2011
Date de la signature : 27-10-2011
Décideur : Leclerc, Micheline (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE DRUMMONDVILLE

No :
16 110715 005 G
16 110825 002 G

Régisseure :
Micheline Leclerc, juge administratif

MARIANNE LAVERTU
204-55, YARGEAU
VICTORIAVILLE (QUÉBEC) G6P 8V7

Locataire - Partie demanderesse
(16 110715 005 G)
Partie défenderesse
(16 110825 002 G)

c.

FRANCINE RUEL
742, BOUL DES BOIS-FRANCS SUD
VICTORIAVILLE (QUÉBEC) G6P 5W5

FLORIAN GOUDREAU
742, BOUL DES BOIS-FRANCS SUD
VICTORIAVILLE (QUÉBEC) G6P 5W5

Locateurs - Partie défenderesse
(16 110715 005 G)
Partie demanderesse
(16 110825 002 G)

Logement concerné :
55, Yargeau, app.204
Victoriaville (Québec) G6P 8V7

D É C I S I O N

Les locateurs demandent qu'il soit ordonné à la locataire de respecter le bail et de se départir du chien qu'elle garde dans le logement, la résiliation du bail en raison de cette contravention et la condamnation aux frais.

La locataire demande au Tribunal de statuer sur la validité d'une clause du bail et la condamnation aux frais.

Les demandes ont été réunies conformément à l'article 57 de la Loi sur la Régie du logement.

LA PREUVE

Les parties ont conclu un bail le 16 décembre 2010 pour la période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011 au loyer mensuel de 483 \$, reconduit du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012 au loyer mensuel de 491 \$. Le bail stipule que la locataire ne peut garder un animal dans le logement et cette clause lui a été expliquée parce que les locateurs ont déjà eu des ennuis avec des locataires qui avaient un chien. Ils ont d'ailleurs transmis une lettre à tous les locataires qui en ont un pour leur rappeler la clause du bail.

Or, la locataire garde un chien dans le logement et elle refuse de contacter l'Office municipal d'habitation qui accepte les animaux et qui aurait un logement à lui offrir.

Les locateurs demandent la résiliation du bail et allèguent que le défaut de la locataire leur cause un préjudice sérieux parce que les autres locataires pensent que les chiens sont permis.

La locataire admet avoir vu la clause interdisant un animal et dit avoir discuté avec les locateurs à l'effet qu'elle laisserait le chien chez sa mère. Elle l'a toutefois gardé avec elle parce que ses deux enfants qui ont été abusés physiquement et sexuellement font des cauchemars alors que la présence du chien les rassure. Elle allègue que le concierge garde un chien dans son logement. Elle reconnaît avoir reçu une lettre adressée à tous les locataires le 13 juillet et une mise en demeure le 27 juillet.

La locatrice réplique qu'elle n'a appris qu'au mois de mai dernier que le concierge avait un chien et qu'il a décidé de partir.

D É C I S I O N

La clause d'un bail interdisant la présence d'animal dans un logement a été jugée valide puisque destinée à maintenir la qualité des logements et le bon voisinage.

Dans le présent cas, la clause du bail est claire, ce dont la locataire a été spécifiquement informée et avisée lors de la signature du bail.

Sur l'argument de la locataire, le Tribunal doit conclure qu'elle n'a pas démontré de manière prépondérante qu'il est opportun de suspendre l'application de la clause. En effet, le dépôt de billets médicaux n'est pas suffisant pour satisfaire ce fardeau de preuve ce qui a été rappelé par la Cour du

Québec dans l'affaire Office municipal d'habitation de Drummondville c. Boisvert(1) `

«Certaines décisions reconnaissent que, dans des cas exceptionnels, le locataire peut conserver l'animal, mais encore faut-il une preuve médicale solide. Rien de tel en l'espèce.

En effet, faut-il le rappeler, nous ne sommes pas en présence d'une zoothérapie prescrite médicalement avant l'acquisition du chien. Au surplus, les commentaires du médecin ne permettent pas de conclure à l'existence d'une situation exceptionnelle :

Le cas contraire pourrait être préjudiciable (zoothérapie_ dans une certaine mesure pour cet enfant étant donné qu'il y a processus d'attachement à ce jeune chien depuis plusieurs mois. Bien que l'adoption d'un animal n'ait pas été prescrite médicalement initialement, la perspective d'autoriser la présence d'un animal devient un point d'intérêt pour la qualité de vie de ce jeune garçon à cette étape-ci.

Nous sommes loin ici de la preuve médicale offerte dans l'affaire Coulombe précitée...

Malgré toute la sympathie que le Tribunal peut ressentir pour Kevin, il lui faut appliquer la loi. Au surplus, s'il suffisait, pour éviter l'application de la clause en litige, d'obtenir a posteriori l'avis d'un médecin, ce genre de clauses n'aurait plus aucune utilité.»

Quant à la résiliation du bail, la locatrice n'a pas démontré que la présence du chien de la locataire lui cause un préjudice sérieux.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DÉCLARE valide la clause du bail interdisant la présence d'un animal dans le logement;

REJETTE la demande en résiliation de bail;

ORDONNE à la locataire de se départir de son chien lorsque la présente décision deviendra exécutoire;

CONDAMNE la locataire à payer aux locateurs la somme de 74 \$.

Le

27 octobre 2011

Micheline Leclerc

Présence(s)

la locataire

la locatrice

Date de l'audience

7 septembre 2011

ML/fk

1 original et 2 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

1 - Office municipal d'habitation de Drummondville c. Boisvert (2000) J.L. 119, p. 120.

Onglet 4

Numéro(s) de dossier(s) : 36-110217-005G

Noms des parties : GEORGES MÉNARD c. VÉRONIC LEVASSEUR

Date de l'audience : 16-03-2011

Date de la signature : 06-05-2011

Décideur : Santirosi, Marie-Louisa (Me)

Québec
Régie du logement

BUREAU DE LAVAL

No :
36 110217 005 G

Régisseure :
Marie-Louisa Santirosi, juge administratif

GEORGES MÉNARD
501, DU BARON
SAINT-SAUVEUR (QUÉBEC) J0R 1R4

Locateur - Partie demanderesse

c.

VÉRONIC LEVASSEUR
1-33, BOUL. SAINT-ELZÉAR OUEST
LAVAL (QUÉBEC) H7M 1E3

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
33, Boul. Saint-Elzéar Ouest, app.1
Laval (Québec) H7M 1E3

D É C I S I O N

- [1] Le locateur demande la résiliation du bail au motif que la locataire possède un chien en contravention de son contrat de louage et qu'elle fait de la musique.
- [2] Les parties sont liées par un bail reconduit débutant le 1er juillet 2010 au 30 juin 2011, pour un loyer de 685 \$ par mois.
- [3] L'immeuble est divisé en 8 logements.
- [4] Le locateur souligne qu'il a une politique interne pour interdire la présence d'animaux à moins qu'il n'y soit prévu différemment dans le contrat liant les parties.
- [5] Par exemple, il a accepté que son concierge conserve son petit chien parce qu'il avait besoin d'un employé compétent, que l'animal est petit et qu'il ne cause aucun préjudice.
- [6] Il en va différemment du chien de la locataire et de sa maîtresse.
- [7] Le locateur relate qu'elle lui a téléphoné un vendredi soir, un peu confuse pour lui demander si elle pouvait garder un chien. Il l'a référé à son bail. Or, malgré cela elle s'en est procuré un.
- [8] Il a reçu par la suite des plaintes des voisins et soutient avoir trouvé des excréments sur le terrain, déjections qu'il attribue à son animal.
- [9] Il reproche également à la locataire son comportement : va-et-vient d'inconnue, consommation de substance illicite et musique trop forte.
- [10] Il prétend à ce sujet, qu'un soir, son concierge s'est présenté au logement alors qu'elle écoutait de la musique. La locataire était alors dans un état second et sans vêtement.
- [11] La locataire réplique qu'elle entretient son chien et ramasse ses déchets au fur et à mesure.
- [12] Elle admet que le concierge s'est présenté à une reprise au logement, non pas pour une question de musique mais parce que le chiot jappait. Depuis, il a passé sa période éducative et n'aboie plus.
- [13] La locataire ajoute que l'animal lui est d'un grand réconfort et utile en particulier pour ses problèmes de toxicomanie et sa thérapie.
- [14] Elle remet une note de son psychiatre qui se lit comme suit :
- « À qui de droit
- Mme Levasseur possède un chien qui est actuellement nécessaire pour son équilibre mental et sa thérapie. »
- [15] La résiliation de bail, sanction sévère en matière locative, ne peut être obtenue que si le locateur démontre qu'il subit un préjudice sérieux de la présence de l'animal ou du bruit.
- [16] En l'instance, la preuve est loin d'être concluante. Le locateur n'a présenté aucun témoin pouvant corroborer la nuisance de l'animal dans l'immeuble ou le dérangement provenant d'une musique trop forte.
- [17] En ce qui concerne les autres reproches, la soussignée souligne que la demande est muette à ces propos et qu'elle ne peut adjuger au-delà de la réclamation.

[18] À défaut d'obtenir la résiliation, le locateur peut cependant exiger aux termes de l'article 1863 du Code civil du Québec, qu'une ordonnance soit émise pour que la locataire se conforme à l'application d'une clause au bail.

[19] La locataire soutient que l'écoulement du temps entre l'adoption du chiot et le dépôt du locateur, soit près de 7 à 8 mois constituent une forme de tolérance tout comme la formulation de son règlement interne qui interdit de garder un animal sauf si le bail l'autorise.

[20] La jurisprudence majoritaire soutient qu'une certaine tolérance équivaut à une renonciation à se prévaloir en temps opportun d'une clause au bail interdisant la présence d'animaux.

[21] Toutefois pour que la tolérance du locateur puisse faire échec à l'application du contrat, elle doit mettre en évidence une renonciation tacite du locateur, que ce soit par l'écoulement du temps, par un aveuglement volontaire ou un comportement non équivoque.

[22] Rien dans notre dossier ne permet de faire cette relation. Au contraire, le locateur a été assez limpide avec la locataire lorsqu'elle l'a rejoint à propos de son animal et, la soussignée considère qu'il a agi avec une célérité raisonnable pour déposer une demande auprès du tribunal.

[23] Subsidiairement, la locataire suggère que le chien a une fonction thérapeutique et désire que le tribunal considère la zoothérapie. La note de son thérapeute confirme l'apport positif de l'animal dans la vie et l'équilibre mental de la locataire.

[24] Ce dernier n'était cependant pas présent pour élaborer sur la fonction de l'animal dans le cadre de sa thérapie.

[25] La soussignée ne doute pas du lien affectif entre la locataire et le chien. Habituellement, la présence d'un animal apporte un élément de réconfort, une présence bienveillante et un échange affectif avec les humains.

[26] La zoothérapie exige cependant un élément supplémentaire, soit que l'animal fasse partie intégrante de la thérapie. Cette preuve n'a pas été apportée. Au contraire, la locataire a indiqué avoir pris l'initiative de se procurer le chien et d'en discuter avec son thérapeute seulement lorsqu'elle a reçu la mise en demeure du locateur. Il semble donc évident que la note ne tente de remédier à posteriori à l'acquisition de l'animal et qu'il n'a pas été prescrit dans le cadre d'une thérapie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[27] REJETTE la demande de résiliation du locateur;

[28] ORDONNE à la locataire de se conformer à son contrat de bail;

[29] ORDONNE à la locataire de se départir de son chat dans les 30 jours de la présente décision;

[30] La locataire devra assumer les frais judiciaires de 72 \$.

Le

06 mai 2011

Marie-Louisa Santirosi

Présence(s)

le locateur

la locataire

Me Carole Charest, avocate de la locataire

Date de l'audience

16 mars 2011

MLS/nv

1 original et 3 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

Onglet 5

Numéro(s) de dossier(s) : 31-101025-230G

Noms des parties : COOPÉRATIVE D'HABITATION DE RICHELIEU DE c. KATHLEEN TREMBLAY

Date de l'audience : 05-06-2012

Date de la signature : 10-07-2012

Décideur : De Palma, Luce (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE MONTRÉAL

No :
31 101025 230 G

Régisseure :
Luce De Palma, juge administratif

COOPÉRATIVE D'HABITATION DE RICHELIEU DE
MONTRÉAL
4185, DE RICHELIEU
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4C 1A1

Locateur - Partie demanderesse

c.

KATHLEEN TREMBLAY
4127, DE RICHELIEU
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4C 1A1

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
4127, De Richelieu
Montréal (Québec) H4C 1A1

D É C I S I O N

[1] Le 4 mars 2011, le locateur, par demande amendée, demandait la résiliation du bail de la locataire ou, à défaut, l'émission d'une ordonnance l'enjoignant de se départir de son animal, avec exécution provisoire et frais.

[2] Le 22 mai 2012, le locateur amendait de nouveau sa demande, de telle sorte d'ajouter le retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, à titre de motif de résiliation du bail. Il demandait également le recouvrement d'un montant de 940 \$ à titre de loyer dû, de même que tout autre loyer dû à la date de l'audience, avec intérêts.

[3] Mentionnons qu'avant que la preuve ne soit entendue sur cette demande, la locataire demande une remise de la cause au motif qu'elle souhaite déposer en preuve un rapport médical émanant du médecin psychiatre de son conjoint, preuve qu'elle n'a pu se procurer, à ce jour, n'ayant consulté son nouveau procureur que quelques jours avant la date de l'audience.

[4] Le locateur, pour sa part, s'objecte à tout report de ce dossier, soulignant que celui-là est pendant devant le Tribunal depuis octobre 2010.

[5] Il souligne également que la locataire lui a fait parvenir un rapport de son propre médecin traitant, alors qu'elle était représentée par un autre procureur, et que rien ne l'empêchait de faire de même en ce qui a trait à son conjoint, s'il s'agissait d'une preuve concluante, comme elle l'affirme maintenant.

[6] Interrogée à savoir pourquoi elle n'avait pas consulté son nouveau procureur avant les jours précédant la présente audience, sachant, depuis le 11 mai dernier, que son ancien procureur lui avait référé le dossier, la locataire ne peut fournir aucune explication.

[7] Devant cela, le Tribunal estime que le manque de temps invoqué pour se procurer une nouvelle preuve est d'abord et avant tout imputable à un manque de diligence de la part de la locataire elle-même. Conséquemment, compte tenu de l'objection formulée par la partie adverse et du type de dossier en litige, lequel commande qu'il soit entendu avec célérité, il rejette cette demande de report de l'audience.

[8] Le Tribunal a donc procédé à entendre cette cause en présence des parties et de leur procureur respectif.

[9] Il appert de la preuve que les parties sont liées par un bail reconduit pour la période du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012, au loyer mensuel de 470 \$, tel loyer incluant un rabais de 100 \$ par mois, alors que la locataire est membre de la coopérative.

[10] Au soutien de sa demande de résiliation du bail, le locateur allègue essentiellement que le conjoint de la locataire, lequel occupe également le logement, fait défaut de s'y comporter en personne raisonnable.

[11] Il invoque qu'au cours du mois de novembre 2010, ce dernier a proféré des menaces de mort à l'endroit de la mandataire du locateur, soit la présidente de la coopérative, madame Marie-Paule Robitaille.

[12] À cet égard, il dépose copie d'une conversation intervenue entre le conjoint de la locataire, monsieur Normand Doyle, et des amis sur le réseau social « facebook ».

[13] Il y est question de se venger de la procédure judiciaire introduite par cette mandataire

relativement à l'expulsion de son chien et d'éliminer cette dernière, ni plus, ni moins.

[14] La mandataire du locateur explique qu'une copie de cette conversation lui était remise quelques mois plus tard, par la secrétaire de la coopérative, laquelle témoigne l'avoir découverte par hasard en naviguant sur le réseau « facebook ».

[15] Elle se plaignait aussitôt aux autorités policières de ces propos inadmissibles, relate-t-elle.

[16] Témoignant également à l'audience, le policier enquêteur monsieur Tommy Pépin explique avoir fait enquête essentiellement par mesure de prudence, à la suite de la plainte de la mandataire madame Robitaille, étant donné l'âge relativement avancée de celle-ci.

[17] Il concluait, au terme des aveux du conjoint de la locataire eu égard aux menaces proférées sur le réseau « facebook » à l'endroit de madame Robitaille, qu'il y avait matière à procéder à l'arrestation de ce dernier.

[18] Toutefois, étant donné que la plaignante ne souhaitait plus que cette enquête perdure, non plus que l'arrestation de monsieur Doyle, il ne donnait pas suite à cette procédure envisagée et fermait le dossier.

[19] Pour sa part, le conjoint de la locataire se dit désolé des propos impulsifs écrits sur le réseau « Facebook » et affirme qu'il ne se doutait pas qu'ils seraient interprétés comme des menaces de mort à l'endroit de madame Robitaille, alors qu'il échangeait entre amis d'une façon qu'il croyait anodine. Il réalisait le caractère inapproprié de sa conduite lorsqu'il recevait la visite de l'enquêteur de la police et signifiait par la suite à madame Robitaille qu'il regrettait cette situation malheureuse.

[20] Il assure le Tribunal qu'aucun autre événement pouvant lui causer du tort n'est intervenu, depuis lors.

[21] Au contraire, déclare-t-il, madame Robitaille et lui ont toujours eu de bonnes relations et ils continuent d'entretenir des rapports cordiaux. Voilà quelques jours, il lui rendait même service, précise-t-il.

[22] Sur ce, le locateur plaide que les propos tenus par le conjoint de la locataire sur le réseau « Facebook », réseau par ailleurs accessible à tous, sont inacceptables et préjudiciables pour le locateur et ce, au point de se voir sanctionner par la résiliation du bail.

[23] Après analyse de la preuve et délibérations, le Tribunal considère, avec égards, que les propos pour le moins désobligeants du conjoint de la locataire, et socialement condamnables, pour reprendre les paroles du procureur de la locataire, ne justifient toutefois pas, en l'espèce, l'expulsion de la locataire de son logis, logis qu'elle habite depuis 16 ans.

[24] En effet, le Tribunal retient d'abord que ces propos ont été tenus en novembre 2010, donc voilà plus d'un an et demi. Depuis lors, le locateur ne témoigne d'aucune récidive, en termes de menaces ou d'intimidation. Il ne rapporte non plus aucun autre problème relativement au comportement du conjoint de la locataire, lequel paraît toujours repentant.

[25] La preuve révèle plutôt que madame Robitaille et le conjoint de la locataire demeurent plutôt en bons termes, le Tribunal accordant foi au témoignage non contredit du conjoint de la locataire, à cet égard, lequel affirme même lui rendre de menus services.

[26] Dans ces circonstances, le Tribunal estime que la situation relatée ne justifie pas, en termes de préjudice sérieux, la résiliation du bail de la locataire, sanction capitale, s'il en est une.

[27] Reste donc la demande d'ordonnance enjoignant la locataire de se départir de son animal.

[28] À cet égard, le locateur démontre d'abord qu'une clause du bail et du règlement de l'immeuble interdit la présence d'un animal dans ce logement.

[29] Malgré cela, témoigne le locateur, la locataire acquérait un chien, en mars 2010.

[30] Depuis lors, il lui demande de se départir de cet animal, geste que refuse absolument de poser la locataire.

[31] Devant cela, plaide-t-il, il n'a d'autre choix que de demander l'émission d'une ordonnance enjoignant la locataire de se départir de son chien, étant en droit de forcer le respect d'une clause du bail tout à fait valide.

[32] De son côté, la locataire soutient que cette clause est, en la présente espèce, déraisonnable, compte tenu des termes de l'article 1901 du Code civil du Québec.

[33] Elle admet garder un chien de race « Pitbull croisé à un Jack Russell » dans son logement et ce, depuis mars 2010, effectivement.

[34] Elle admet également avoir acquis ce chien tout en sachant qu'une clause du bail interdisait la présence de tout animal, dans ce logement, et ne pas avoir tenté de requérir quelque permission de la part du locateur, avant de faire cette acquisition.

[35] Plutôt, elle et son conjoint invoquent avoir tous deux besoin de la présence de cet animal, lequel constitue pour eux un traitement par la zoothérapie.

[36] Partant, étant donné que le locateur n'a aucunement démontré que la présence de cet animal lui causait un préjudice sérieux, cette clause du bail ne peut trouver application et doit être annulée. Elle ne saurait donc se voir enjoindre de se départir de son animal en vertu de celle-là, soutient-elle.

[37] Plus amplement, la locataire affirme que son chien l'aide à mieux vivre.

[38] Il lui est particulièrement utile pour ses problèmes de dos, problèmes qu'elle décrit comme étant de « l'arthrite », tout en précisant qu'elle en souffre depuis très longtemps. Elle affirme se sentir plus en forme depuis qu'elle marche à l'extérieur avec son chien.

[39] Elle soumet, à cet égard, une courte lettre de son médecin de famille, laquelle se lit ainsi :

« J'estime comme médecin de famille de Kathleen Tremblay qu'il soit important qu'elle conserve son chien à la maison car cela constitue un bienfait sur le plan moral et aussi sur le plan physique. En effet cela la force à sortir et à faire de l'exercice au quotidien ce qui est important pour sa mise en forme. Par conséquence je considère primordial qu'elle ait son petit animal avec elle définitivement. » (sic)

[40] La locataire ajoute observer que son chien aide également son conjoint, sans plus de détails, par ailleurs.

[41] Ce dernier, quant à lui, témoigne se sentir déprimé et avoir des idées sombres, voire suicidaires, depuis 2003, lesquelles se sont amplifiées, à compter de 2007, avec le décès de son deuxième parent.

[42] Il affirme consulter un médecin psychiatre depuis un an, lequel lui prescrit de nombreux médicaments afférents au système nerveux, alors que des professionnels de la santé cherchent à établir le bon diagnostic.

[43] Il soutient que la présence de son chien lui est bénéfique, moralement, alors que depuis son acquisition, son état s'est amélioré et il a beaucoup moins de pensées suicidaires, ajoutant « être tombé amoureux » de ce chien, dès qu'il l'a vu, et l'avoir aussitôt adopté.

[44] La locataire et son conjoint font ainsi valoir qu'en l'espèce, et tel que retenu dans la cause Coopérative D'habitation La Maisonnée c. Boutin(1), il serait déraisonnable d'appliquer la clause d'interdiction de posséder un animal prévue au bail. Leur chien ne cause aucun préjudice au locateur et, s'ils devaient s'en départir, ils se verraient priver du réconfort et du bien-être que leur procure cet animal.

[45] Sur ce, le locateur rétorque que dans l'affaire précitée, au contraire de la cause sous étude, l'acquisition d'un animal avait été recommandée par un médecin, une travailleuse sociale et un éducateur spécialisé pour tenter de traiter un enfant gravement malade.

[46] Dans la présente affaire, la locataire et son conjoint ont simplement acquis l'animal de leur propre chef, sans avoir obtenu de diagnostic précis au préalable et sans que cet animal ne leur ait été prescrit à titre curatif. Ils tentent simplement de faire valider cette acquisition par un médecin afin de contrer la présente demande, plaide-t-il.

[47] De plus, souligne le locateur, dans la cause L. J. c. Coopérative de l'Ebène(2), cause sur laquelle s'appuie la décision soumise par la locataire et son conjoint, la Cour du Québec, sous la plume du juge Lortie, retenait, d'une part, que l'animal gardé par les locataires constituait un traitement curatif, selon les rapports d'un psychologue scolaire et d'un pédopsychiatre.

[48] D'autre part, ce juge n'annulait pas la clause du bail interdisant la garde d'animaux pour autant, mais il en suspendait simplement l'application, le temps que le traitement porte fruit. Un tel jugement ne saurait être étendu à une affaire où, comme en l'instance, la locataire et son conjoint soutiennent que l'animal les reconforte sur le plan moral ou les aide à faire de l'exercice physique, conclut-il.

[49] Cela dit, mentionnons que la demande d'ordonnance est ici basée sur l'article 1863 du Code civil du Québec, lequel se lit comme suit :

«1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

[50] En la présente instance, l'inexécution invoquée a trait au non respect de la clause du bail interdisant la présence d'animaux, tel que déjà mentionnée.

[51] Relativement à ce type de clause, la juge Malette écrivait ceci, dans la cause Office Municipal d'Habitation c. Rancourt : (3)

« La jurisprudence portant sur les clauses interdisant la présence d'animaux dans les logements, tant de la Régie du logement que de la Cour du Québec, a établi que :

ces clauses prohibitives sont neutres et, comme telles, ne sont pas abusives parce que déraisonnable au sens de l'article 1901 C.c.Q.;

elles ne vont pas à l'encontre de la Charte des Droits et Libertés;

la tolérance n'est pas un motif de défense en présence d'une clause valable, elle n'est pas en soi une renonciation à se prévaloir de cette clause. » (sic)

[52] Bref, selon la juge Mallette, une telle clause est valable et tout locataire doit s'y conformer.

[53] Il est vrai que la situation peut être différente lorsque la présence d'un animal, malgré une interdiction, constitue un traitement préventif ou curatif qui s'inscrit dans le cadre d'une zoothérapie médicalement prescrite, tel qu'énoncé dans l'affaire Coopérative de l'Ebène, précitée.

[54] Toutefois, en la présente cause, le Tribunal estime qu'il n'est pas face à une situation de zoothérapie médicalement prescrite, alors que la locataire et son conjoint choisissaient d'acquérir leur animal de leur propre gré. Ils s'y attachaient très vite et constataient à quel point il était devenu un bon compagnon, notamment pour aller marcher à l'extérieur, appert-il.

[55] Toutefois, aucun diagnostic clair et nécessitant un traitement par la zoothérapie n'a été ici établi.

[56] La lettre déposée par la locataire et émanant de son médecin de famille fait simplement état des bienfaits généraux d'un animal de compagnie, sans préciser la nature de la pathologie dont souffre la locataire, s'il en est une, ni en quoi celle-là nécessite un traitement curatif de l'ordre de la zoothérapie.

[57] Quant au conjoint de la locataire, bien que le Tribunal puisse croire que la présence du chien est pour lui une source de réconfort, il n'a pas établi non plus que la pathologie précise dont il souffre nécessite la présence de cet animal.

[58] Le Tribunal se doit d'ailleurs de souligner qu'il a témoigné d'un problème de dépression remontant à près de dix ans, problème pour lequel il consulte un médecin psychiatre depuis un an. Une telle situation porte le Tribunal à croire que ses problèmes se sont aggravés, dans la dernière année, plutôt qu'amenuisés. Par ailleurs, s'il s'est vu prescrire de nombreux médicaments, aucun traitement de l'ordre de la zoothérapie ne semble lui avoir été recommandé.

[59] Si tel avait été le cas, le conjoint de la locataire aurait certes été en mesure de le faire valoir, sachant que cette cause était pendante depuis l'automne 2010, et ce, indépendamment de tout report de l'audience. Un procureur a toujours assisté la locataire, dans cette cause, et ce dernier n'a jamais jugé opportun de communiquer une telle prescription à la partie adverse, se contentant d'une lettre provenant du médecin de la locataire, tel qu'indiqué précédemment.

[60] Par ailleurs, le Tribunal note que le conjoint de la locataire, au cours de sa conversation sur le réseau « Facebook » avec des amis, ne faisait nullement état d'une maladie nécessitant un traitement curatif de la nature d'une zoothérapie, mais plutôt de sa grande frustration de se voir imposer de respecter la clause d'interdiction de posséder un animal incluse dans son contrat de bail.

[61] De tout ceci, le Tribunal conclut que le chien de la locataire et son conjoint est ici gardé à des fins de bon compagnonnage, comme l'est tout animal de compagnie, et non à des fins thérapeutiques.

[62] Malgré l'empathie que peut éprouver le Tribunal devant la situation de la locataire et de son conjoint, lesquels sont, de toute évidence, très attachés à leur animal, il n'a d'autre choix que de conclure qu'ils ne peuvent le garder dans leur logement, alors que la clause d'interdiction à laquelle ils adhéraient librement est valable et se doit d'être respectée.

[63] Le préjudice causé au locateur ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 L.R.L.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[64] ORDONNE à la locataire de se départir de son chien et ce, dans un délai de dix jours suivant la date à laquelle la présente décision deviendra exécutoire;

[65] CONDAMNE la locataire au locateur à payer la somme de 72 \$ à titre de frais judiciaires;

[66] REJETTE la demande pour le surplus.

Le

10 juillet 2012

Luce De Palma

Présence(s)

la mandataire du locateur

Me Marc Poirier, avocat du locateur

la locataire

Me Erika Aliova, avocate de la locataire

Date de l'audience

5 juin 2012

LDP/lp

1 original et 5 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

-
- 1 - Régie du logement, Montréal, #18-100113-114G, le 9 décembre 2010, juge administratif J. Cloutier.
 - 2 - (2005) R.J.Q. 267.
 - 3 - Cour du Québec, Trois-Rivières, #400-02-003050-984, le 6 juillet 1999 (JUR 12784).

Onglet 6

Numéro(s) de dossier(s) : 08-110627-001G

Noms des parties : LES HABITATS BONAVENTURE INC. c. JEAN-CLAUDE ST-ONGE

Date de l'audience : 12-09-2011

Date de la signature : 20-09-2011

Décideur : Simard, Patrick (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE GASPÉ

No :
08 110627 001 G

Régisseur :
Patrick Simard, juge administratif

LES HABITATS BONAVENTURE INC.
C.P. 5039
BONAVENTURE (QUÉBEC) G0C 1E0

Locateur - Partie demanderesse

c.

JEAN-CLAUDE ST-ONGE
11-102, BEAUMONT
BONAVENTURE (QUÉBEC) G0C 1E0

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
102, Beaumont, app.11
Bonaventure (Québec) G0C 1E0

D É C I S I O N

Le Tribunal est saisi d'une demande du locateur en résiliation du bail du locataire, ou subsidiairement, afin d'obtenir une ordonnance visant le locataire afin qu'il se départisse de son animal, le tout en plus des frais judiciaires.

La preuve du locateur est présentée à l'absence du locataire qui fait défaut d'être présent.

La preuve révèle que les parties sont liées entre elles par un bail ayant débuté le 1er septembre 2010. Tant le bail que le règlement d'immeuble remis au locataire prévoit qu'il est interdit de posséder un animal au logement.

Il appert que le locataire a actuellement avec lui un chien contrairement au bail et au règlement.

Plus encore, il appert que le chien du locataire aboie fréquemment à toute heure et empêche les autres occupants de l'immeuble à jouir paisiblement de leur logement.

Le locateur déclare avoir reçu du locataire une correspondance du 3 mai 2011, déposée en preuve, signée par le Dr Robert Benguerel indiquant ce qui suit :

« Je suis le médecin de famille de M. St-Onge depuis 1992. Ce Monsieur a absolument besoin de zoothérapie pour des raisons médicales, il a donc besoin d'avoir un chien en permanence à son appartement. »

Tel qu'énoncé précédemment, le locataire n'a soumis aucune défense puisqu'il était absent à l'audience.

Le Tribunal est d'avis que fort de la preuve reçue, il y a lieu d'ordonner au locataire de se départir de son animal et ce, bien que le Tribunal ait pu recevoir en preuve un document médical énonçant que le locataire a besoin de zoothérapie pour des raisons médicales.

Rien n'indique sur quoi se base le Dr Benguerel pour établir son diagnostic énonçant que le locataire a besoin d'avoir un chien en permanence à son logement.

Également, malgré l'allégation de zoothérapie, même si celle-ci était prouvée, il appert tout de même que le chien trouble la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble. Ce n'est pas en soit parce que l'animal peut être autorisé suivant le concept reconnu en jurisprudence de zoothérapie que, nécessairement, les autres occupants de l'immeuble et le locateur doivent subir les conséquences du comportement dérangeant de l'animal.

La zoothérapie n'excuse pas la contravention à l'obligation de ne pas troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble du locateur visée par la présente décision.

Le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de résilier le bail à ce stade-ci des procédures, mais si le locataire fait défaut de se conformer à l'ordonnance du Tribunal, son bail pourrait être résilié à la demande du locateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ORDONNE au locataire de se départir de son chien dans un délai de 20 jours de la présente décision, à défaut de quoi, son bail sera résilié à la demande du locateur sur présentation d'une preuve de contravention de la présente ordonnance;

CONDAMNE le locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 74 \$;

RÉSERVE les recours ultérieurs du locateur.

Le

20 septembre 2011

Patrick Simard

Présence(s)

le mandataire du locateur

Date de l'audience

12 septembre 2011

PS/fk

1 original et 2 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

Onglet 7

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
LOCALITÉ DE JOLIETTE
« Chambre Civile »

N° : 705-80-002455-117

DATE : 15 février 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE RICHARD LANDRY, J.C.Q.

D... C...

Locataire/**APPELANT**

c.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE BERTHIERVILLE

Locatrice/**INTIMÉE**

et

LA RÉGIE DU LOGEMENT

Mise en cause

JUGEMENT EN APPEL

[1] Monsieur C...¹ se pourvoit à l'encontre d'une décision de la Régie du logement² (« **la Régie** ») lui ordonnant de se départir de ses deux chiens³ qui vivent avec lui dans le logement qu'il loue de l'Office Municipal d'habitation de Berthierville (« **l'OMH** »).

¹ Le nom complet de l'appelant est caviardé pour protéger son droit à la confidentialité des renseignements personnels contenus au présent jugement

² Dossier 29 090819 002 G

³ Il ne reste qu'un chien puisque l'un d'eux est décédé entre-temps

Monsieur C... allègue en substance que la présence de son Schnauzer nain à ses côtés est nécessaire à son bien-être et que les autres petits animaux (chats, oiseaux, etc.) sont tolérés dans son immeuble.

[2] L'OMH réplique que la présence d'animaux tel que le chien de l'appelant dans l'immeuble est clairement interdite en vertu de l'article 4.9 des clauses supplémentaires au bail et que la décision de la régisseuse est bien fondée en faits et en droit.

LES QUESTIONS EN LITIGE

- [3] Les principales questions soulevées dans la présente affaire sont les suivantes:
- Quels sont les principes de droit applicables en semblables matières (zoothérapie, tolérance)?
 - L'appelant est-il lié par les clauses supplémentaires de son bail?
 - À la lumière de principes applicables, l'appelant a-t-il le droit de garder son animal?

LES FAITS

[4] Monsieur C... est actuellement âgé de 53 ans et il est prestataire de la sécurité du revenu. Il vit seul, à l'exception de son plus jeune fils qui demeure avec lui à l'occasion.

[5] Le 8 juillet 2009, monsieur C... signe un bail avec l'OMH débutant le 16 août 2009 pour se terminer le 30 juin 2010. Il s'est renouvelé depuis ce temps. Il s'agit d'un HLM loué 261 \$ par mois. Ce bail résulte des démarches entreprises par monsieur C... plusieurs mois auparavant pour obtenir une place dans ce HLM car ses moyens financiers sont limités.

[6] Le bail contient en annexe un document intitulé « *Clauses supplémentaires au bail* » qui stipule à l'article 4.9 la disposition suivante:

4.9 Animaux: « *Le locataire ne doit pas garder dans le local ou sur le terrain du locateur un ou des animaux.* »

[7] Monsieur C... témoigne à l'effet qu'il n'a reçu le texte de ces clauses supplémentaires que 3 ou 4 jours après la signature du bail, celui-ci ayant été signé sur le capot d'un véhicule puisque le gestionnaire de l'OMH était pressé.

[8] Au moment d'emménager dans son nouveau logement de l'OMH, monsieur C... était propriétaire de deux chiens de race Schnauzer nain (Rex et Poupée).

[9] Lorsque le concierge l'informe qu'il ne peut garder de chiens, monsieur C... exhibe un billet médical de son ancien psychiatre, le docteur Chagnon, lui indiquant de garder des animaux avec lui pour des fins de zoothérapie. Puisque ce billet datait d'une quinzaine d'années, le concierge lui recommande d'obtenir un billet plus récent et que cela devrait régler le problème.

[10] Le 19 août 2009, l'OMH dépose à la Régie une demande en résiliation du bail au motif que « *les animaux ne sont pas tolérés ni admis dans les immeubles de l'Office d'habitation de Berthierville .*»

[11] Le 3 novembre 2009, monsieur C... obtient de son médecin généraliste, la docteure Louise Corriveau, un billet médical sur lequel on peut lire:

« Doit garder son chien, zoothérapie »

[12] Le 26 mai 2010, le directeur de l'OMH, monsieur Laporte, transmet à monsieur C... la lettre suivante:

« Objet: Animaux

Monsieur,

Comme je vous l'ai mentionné à quelques reprises depuis votre arrivée à l'office d'habitation de Berthierville, une clause additionnelle de votre bail, en bonne et due forme, vous informe que la présence d'animaux sur le terrain de l'OH et dans ses immeubles est interdite.

Vous êtes donc, par la présente, mis en demeure de vous débarrasser de vos chiens dans les 5 jours de la présente. Dans le cas contraire les procédures légales entamées seront poursuivies à la Régie du logement. »

[13] Le dossier vient en audition une première fois le 5 juillet 2010, mais l'OMH demande et obtient une remise pour amender sa demande à la Régie pour qu'il soit ordonné au locataire de se départir de ses deux chiens plutôt que de résilier le bail.

[14] Le 17 mai 2011, l'affaire vient finalement en audition devant Me Danielle Dumont, régisseuse pour la Régie. Les deux parties s'y présentent sans avocat.

[15] Le 26 mai suivant, elle rend sa décision ordonnant à monsieur C... de se départir de ses chiens dans un délai de 30 jours de sa décision.

[16] Dans sa décision, la régisseuse note tout d'abord que le locataire possède deux animaux, en contravention d'une clause du règlement qui fait partie intégrante du bail. Elle souligne que de telles clauses ont déjà été reconnues valides ⁴.

⁴ Office Municipal d'habitation c. Rancourt C.Q., district de Trois-Rivières, 400-02-003050-984, jugement du 6 juillet 1999 de Madame la Juge Nicole Mallette

[17] Elle ajoute par ailleurs qu'il existe des décisions favorables à la conservation d'un animal lorsque la présence de celui-ci constitue « *un traitement préventif ou curatif qui s'inscrit dans le cadre d'une zoothérapie médicalement prescrite* »⁵.

[18] Sur ce point, madame la régisseuse dispose du billet médical du docteur Corriveau du 3 novembre 2009 dans les termes suivants:

[15] *« En la présente affaire, le locataire produit un billet médical signé le 3 novembre 2009, soit près d'un an et demi avant la tenue de l'audience. La condition de santé du locataire n'est peut-être pas la même actuellement, la preuve à cet effet est muette.*

[16] *Par ailleurs, du commentaire du médecin, il ne peut être conclu qu'il s'agisse d'un cas où les deux chiens servent de traitement curatif ou préventif. Elle mentionne uniquement «Doit garder son chien : zoothérapie».*

[17] *On est loin de la preuve offerte dans l'affaire Coulombe ou dans celle de la Coopérative de l'Ébène et alors que dans celle-ci un rapport d'un médecin pédopsychiatre conclut que la fille de la locataire nécessitait un traitement de psychothérapie et zoothérapie.*

[18] *Le tribunal, de la preuve offerte en défense, ne peut conclure autrement qu'il s'agit ici d'un cas où les deux chiens sont gardés à des fins de compagnonnage et non pas à des fins thérapeutiques.*

[19] *Dans les circonstances, il n'y a pas lieu d'appliquer une exception à la clause interdisant la présence d'animaux, clause à laquelle le locataire a librement adhéré. »*

[19] Le 16 juin 2011, l'avocat de monsieur C... dépose une requête pour permission d'en appeler de cette décision et obtenir la suspension de l'exécution de l'ordonnance qui y est contenue.

[20] Le 7 septembre 2011, le soussigné accorde la permission d'en appeler de la décision de la Régie en ces termes:

« CONSIDÉRANT que la question du droit du requérant de garder un ou plusieurs animaux pour des raisons médicales en est une qui devrait faire l'objet d'un appel en vertu de l'article 91 de la Loi sur la régie du logement;

LE TRIBUNAL:

- **AUTORISE** l'appel sur la question suivante:

⁵ Coulombe c. Dionne et l'Office municipal de Pointe-Claire [1996] R.J.Q. C.S.; J.L. c. Coopérative de l'Ébène, jugement du 30 novembre 2004, Monsieur le Juge Pierre Lortie, dossier 150-80-000069-042, J.E. 2005-143 (C.Q.)

Monsieur C... est-il en droit de garder un ou plusieurs animaux pour des raisons médicales?

- *SUSPEND l'exécution de la décision du 26 mai 2011. »*

[21] Le 7 juillet 2011, monsieur C... obtient un renouvellement du billet médical du docteur Corriveau dans les mêmes termes que son billet du 3 novembre 2009.

[22] De plus, le 24 janvier 2012, monsieur C... obtient une expertise du docteur Roger-Michel Poirier, psychiatre, dont les conclusions se lisent comme suit:

« Après l'étude du dossier et l'évaluation clinique psychiatrique de ce jour, je constate que monsieur présente une stabilité clinique sur le plan psychiatrique depuis au moins les deux dernières années. Il ne nécessite pas actuellement de référence en psychiatrie ni en psychothérapie.

En ce qui a trait à votre questionnement, il est fort probable que la présence d'un animal domestique, en particulier de son chien, a, auprès de monsieur, un impact positif sur le plan du fonctionnement quotidien. Monsieur est un homme qui vit seul et qui a vécu une histoire personnelle plutôt difficile, l'aspect relationnel avec son animal domestique peut lui apporter une certaine stabilité sur le plan affectif. Il s'agit ici d'éléments positifs, mais non spécifiques en ce qui a trait à la psychiatrie.

Je vous rappelle que la zoothérapie est un traitement non spécifique qui peut avoir un effet positif chez des personnes présentant une situation d'isolement, mais aussi chez des personnes qui ont des problèmes de santé physique ou de nature psychiatrique. Par ailleurs, aucune étude formelle ou scientifique n'a pu démontrer cet état de fait. Il n'y a que des «cas cliniques» qui ont pu permettre cette constatation. Il s'agirait, entre autres, d'éléments non spécifiques sur le plan relationnel avec l'animal. Dans ce contexte, je conclus qu'il serait souhaitable que monsieur puisse conserver son animal domestique, étant donné qu'il présente une stabilité clinique relative sur le plan psychiatrique depuis les deux dernières années. »⁶

[23] Le 6 février 2012, lors de l'audition, le Tribunal entend le témoignage de monsieur C... ainsi que celui du directeur de l'OMH, monsieur Michel Laporte.

⁶ Pièce A-2

LES PRINCIPES DE DROIT APPLICABLES

[24] Dans un premier temps, le Tribunal considère qu'il n'a pas à appliquer l'analyse relative à la norme de contrôle prévue dans l'arrêt Dunsmuir⁷ puisqu'il a entendu une preuve nouvelle en appel, tel que prévu à l'article 98 de la Loi sur la régie du logement⁸. Le dossier n'est donc plus le même qu'en première instance.

[25] Cela dit, la question du droit d'un locataire de conserver son animal lorsqu'une clause de son bail l'interdit donne lieu depuis longtemps à un flottement jurisprudentiel, parfois en faveur du locateur, parfois en faveur du locataire.

[26] On trouve une illustration probante du dilemme des décideurs en cette matière dans l'article de Me Pierre Gagnon paru dans la Revue du Barreau de 1999 et intitulé « *L'Équité contractuelle en droit du logement depuis 1994 et l'interdiction conventionnelle relative aux animaux favoris* »⁹ qui est toujours d'actualité.

[27] L'auteur expose ainsi les positions qui s'opposent. Tout d'abord, celle des tenants du respect des clauses interdisant la présence d'animaux (à la page 339):

« La clause supplémentaire du bail qui provoque le plus de conflits est sans contredit celle qui régit la possession d'animaux favoris. Dans une minorité de cas, le bail précise le nombre, la taille ou l'espèce des bêtes qui auront accès aux lieux loués. Ainsi, un chat sera toléré, mais non un chien. Habituellement toutefois, c'est l'exclusion générale: aucune concession, même pour l'animal qui accompagne un visiteur. La formule usuelle est succincte et lapidaire: «Pas d'animaux». Cette position radicale n'est pas sans fondement. Les habitations sont d'abord destinées aux êtres humains; les animaux qu'on y introduit se comportent fréquemment comme des intrus peu désirables, et leurs maîtres comme des gardiens peu soucieux du bien commun. La coexistence des personnes et des animaux, particulièrement dans les immeubles à logements multiples ou dans les édifices en hauteur, est une source inépuisable de différends de toutes sortes. »

[28] À l'opposé, on retrouve l'argumentaire militant en faveur du droit des locataires de garder des animaux malgré la clause du bail qui l'interdit (à la page 340):

« Ces objectifs fort respectables se heurtent cependant à un phénomène incontournable: la relation qui existe depuis l'aube des temps entre l'homme et les animaux qu'on dit «familiers». Au Québec, entre 45 et 58 % des ménages hébergent au moins un animal. Leur popularité croissante s'explique en partie par le fractionnement, ou l'«atomisation» du tissu social: la personne seule ou handicapée, l'enfant unique, le vieillard isolé nouent des rapports étroits de substitution avec un animal de compagnie. En principe tout au moins, il est

⁷ 2008 (1) RCS 190

⁸ Lire à cet égard J.L. c. Coopérative de l'Ébène, déjà citée note 5, paragraphes 33 à 62

⁹ Revue du Barreau du Québec, tome 59, printemps 1999, pages 333 à 353

légitime pour quiconque est empêché d'acquérir ou de conserver un animal de se sentir lésé dans l'exercice de ses droits fondamentaux.

Il faut également compter avec l'influence croissante de la zoothérapie. De nombreux médecins affirment que le contact avec un animal soulage ou même guérit les symptômes reliés aux maladies physiques ou psychologiques. Voici la définition de cette discipline proposée par la Société de zoothérapie de Drummondville:

Le terme général «zoothérapie» s'applique à toute activité impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personne, dans un but récréatif ou clinique. Cette méthode favorise les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux, à des fins préventives et thérapeutiques. »

[29] Me Gagnon résume ainsi le dilemme que ces positions opposées apportent aux décideurs saisis de la question (à la page 340):

« Ces divers facteurs illustrent le dilemme du décideur: doit-il favoriser l'application d'une clause légale et claire, ou plutôt se montrer ouvert aux nouvelles tendances, y compris à la zoothérapie? S'il cherche la réponse dans le texte législatif, l'article 1901 C.c.Q. lui fournit un seul critère, vague à souhait: la clause visée est-elle «déraisonnable»? Cette imprécision explique en grande partie les flottements de la jurisprudence québécoise. »

[30] Pour illustrer ce dilemme, Me Gagnon cite deux séries de décisions qui sont parvenues à des conclusions contraires concernant le même OMH:

- OMH de Pointe-Claire c. Coulombe

Tant la Régie du logement (1994 J.L. 79) que la Cour du Québec (J.E. 95-1257) ont conclu en faveur du droit du propriétaire d'interdire la présence d'un animal; la Cour supérieure a renversé la décision (J.E. 96-1489) mais la Cour d'appel a rétabli la décision initiale parce qu'elle juge que la Cour supérieure n'aurait pas dû intervenir en révision judiciaire (J.E. 99-1879).

- OMH de Pointe-Claire c. Fram

Alors que la Régie du logement donne raison à l'OMH (décision du 12 mars 1997), la Cour du Québec (REJB 1998-06451) renverse la décision en raison des bienfaits apportés à la locataire par la présence de son animal. La Cour supérieure rejette la demande en révision judiciaire (J.E. 2001-1304) et la Cour d'appel refuse la permission d'en appeler (jugement du 13 septembre 2001, dossier 500-09-011174-018).

[31] Me Gagnon note au passage que la législation ontarienne¹⁰ opte depuis 1997 pour la nullité des conventions de location qui interdisent la présence d'animaux dans

¹⁰ Loi sur la protection des locataires L.O. 1997 c. 24, article 15

l'immeuble d'habitation ou dans ses environs immédiats. Aux Etats-Unis, les clauses interdisant les animaux sont considérées valides mais font l'objet de nombreuses exceptions (personnes âgées, handicapés, occupants de logements subventionnés), entraînant ainsi une certaine indulgence des propriétaires en faveur des locataires qui ont besoin de la présence d'un animal pour leur santé physique et mentale.

[32] L'état du droit au Québec sur la question amène Me Gagnon à faire les constats suivants (pages 342 à 350):

- la clause d'interdiction de posséder un animal n'est pas en soi déraisonnable (article 1901 C.c.Q.), ni contraire à la Charte québécoise des droits et libertés;
- la «tolérance» du propriétaire de la présence d'animaux n'équivaut pas automatiquement à une renonciation à l'application de la clause d'interdiction mais peut, dans certaines conditions, être invoquée avec succès par le locataire pour faire déclarer la clause sans effet (ex: tolérance constante et généralisée d'animaux dans l'immeuble)¹¹;
- lorsque le propriétaire demande la résiliation du bail, il doit prouver un «préjudice sérieux» (article 1863 C.c.Q.); toutefois, s'il ne demande que l'expulsion de l'animal (exécution en nature), il n'a pas à prouver l'existence d'un tel préjudice;
- la «zoothérapie» a une influence grandissante au Québec faisant en sorte que la jurisprudence québécoise admet plus volontiers l'utilité thérapeutique de l'animal de compagnie; cela amène des décideurs à considérer la clause déraisonnable «lorsqu'une preuve médicale convaincante est versée en preuve», telle la preuve d'«un préjudice affectif et psychologique évident pour le locataire et sa famille».

[33] Dans l'affaire Demers c. Rabouin¹², on retrouve également le passage suivant qui a été souvent repris dans la jurisprudence postérieure:

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

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

¹¹ Lire notamment à ce sujet HO c. Group Properties AZZ ou Z inc. J.E. 2009-397 (C.Q.)

¹² Régie du logement, décision du 10 février 1995, dossier 37-950109-008 G

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

[34] Depuis cette décision et la publication de l'article de Me Gagnon, d'autres décisions sont venues alimenter le débat sur cette question.

[35] Par exemple, dans l'affaire Coopérative de l'Ébène¹³, monsieur le Juge Pierre Lortie procède à une revue des principes et de la jurisprudence applicables en semblables matières. Je me contenterai d'en rappeler les paragraphes suivants:

[67] *Dans sa défense, la locataire invoque les dispositions de l'article 1901 C.c.Q.:*

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

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

[68] *Les clauses interdisant les animaux dans les logements ont à plusieurs reprises été soumises aux tribunaux¹⁴. La doctrine s'est de plus intéressée au sujet, parfois dans le cadre d'analyses plus générales¹⁵.*

[69] *Il est reconnu que ce type de clause n'est pas en soi abusive. Le locateur qui demande l'exécution en nature de l'obligation n'a pas à prouver l'existence d'un préjudice. Il lui suffit de démontrer la violation au contrat. Ultimement, si la violation persiste, le locateur peut obtenir la résiliation du bail.*

[70] *Le locataire qui demande l'annulation de la clause ou la réduction de l'obligation assume le fardeau de la preuve.*

[71] *Voilà donc des règles sans équivoque.*

[72] *Toutefois, la situation se corse lorsqu'un locataire soulève la défense de zoothérapie, soit l'activité «impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique. Cette méthode favorise les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux, à des fins préventives et thérapeutiques»¹⁶.*

¹³ J.L. c. Coopérative de l'Ébène, déjà citée note 5

¹⁴ Voir le tableau en annexe du jugement du juge Lortie

¹⁵ Pierre GAGNON, «L'équité contractuelle en droit du logement depuis 1994 et l'interdiction conventionnelle relative aux animaux favoris», (1999) 59 R. du B. 333; Pierre-Gabriel JOBIN, Le louage, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, n^o 110, pages 279-284; Benoît MOORE, «Les clauses abusives: dix ans après», (2003) 63 R. du B. p. 59

¹⁶ P. GAGNON, loc. cit., note 33, p. 340. L'auteur rapporte la définition proposée par la Société de zoothérapie de Drummondville.

[73] À première vue, la jurisprudence semble divisée: certains décideurs considèrent que les clauses d'interdiction sont explicites et librement négociées, donc applicables à l'encontre du locataire; d'autres concluent qu'il s'agit de stipulations abusives. Comme l'écrit l'auteur Pierre Gagnon: «Il est clair qu'il n'existe pas d'unanimité étanche à ce sujet. Mais serait-ce préférable?»¹⁷

[74] Une analyse approfondie de cette jurisprudence laisse voir que les situations sont nuancées, que les circonstances varient et qu'un remède applicable dans une situation ne peut être importé automatiquement dans une autre. »

[36] Dans cette affaire, en présence d'une preuve établissant que la privation de son chat causerait préjudice à la jeune fille aux prises avec des problèmes d'anxiété, monsieur le Juge Lortie conclut que la clause d'interdiction est abusive.

[37] Dans le sens contraire, on note le jugement de madame la Juge Danielle Côté dans Office Municipal de Drummondville c. Boisvert¹⁸ qui favorise l'application stricte de la clause d'interdiction en s'appuyant sur l'affaire Coulombe¹⁹ et sur le fait que la preuve du bienfait pour l'enfant a été insuffisamment prouvé et ne constitue pas une prescription pour une zoothérapie.

[38] Ainsi, comme dans de nombreuses matières, chaque cas est un cas d'espèce. Chaque dossier doit donc être examiné à son mérite à la lumière de la preuve médicale déposée.

[39] C'est donc en tenant compte de ces enseignements qu'il convient maintenant de disposer du présent appel.

ANALYSE ET DÉCISION

1) L'appelant est-il lié par les clauses supplémentaires du bail ?

[40] Lors de son témoignage devant la présente Cour, monsieur C... mentionne qu'il n'a reçu le texte des « clauses supplémentaires du bail » que 3 ou 4 jours après avoir signé ce dernier.

[41] Monsieur Laporte de l'OMH n'est pas d'accord puisque le bail est toujours accompagné des clauses supplémentaires auxquelles il est fait référence plus haut.

[42] Puisque le bail mentionne que monsieur C... a reçu une copie du règlement de l'immeuble en même temps que la signature du bail, le Tribunal conclut que monsieur C... était en possession de ses clauses particulières dès la signature de son bail et ces clauses en font partie intégrante.

¹⁷ P. GAGNON, loc. cit., note 33, p. 342.

¹⁸ J.E. 2000-763 (C.Q.)

¹⁹ déjà citée, note 5

2) **À la lumière des principes exposés ci-dessus, l'appelant a-t-il droit de garder son animal ?**

a) **la zoothérapie:**

[43] Dans la présente affaire, le Tribunal reconnaît avec la régisseuse Dumont que le billet médical de la docteure Corriveau était plutôt laconique:

« Doit garder son chien, zoothérapie »

[44] Par contre, tout aussi « *laconique* » soit-il, ce billet constituait néanmoins une preuve médicale non contredite émanant du médecin traitant du locataire à l'effet que monsieur C... **doit** garder son animal pour une raison de **zoothérapie**.

[45] Sur ce billet, la régisseuse commente ainsi:

[15] *« En la présente affaire, le locataire produit un billet médical signé le 3 novembre 2009, soit près d'un an et demi avant la tenue de l'audience. La condition de santé du locataire n'est peut-être pas la même actuellement, la preuve à cet effet est muette. »*

[46] Si la régisseuse doutait que le billet médical du docteur Corriveau soit toujours d'actualité, rien ne l'empêchait de permettre un complément d'enquête à ce sujet en vertu de l'article 63 de la Loi sur la régie du logement²⁰:

63. Au temps fixé pour l'enquête et l'audition, le régisseur appelle la cause, constate la présence ou l'absence des parties et procède à l'enquête et à l'audition.

Le régisseur instruit sommairement les parties des règles de preuve et chaque partie expose ses prétentions et présente ses témoins.

Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

(soulignements ajoutés)

plutôt que d'ordonner l'expulsion des deux chiens.

[47] Par la même occasion, elle aurait pu obtenir plus de précisions du médecin sur la nature « *thérapeutique* » ou « *curative* » de cette zoothérapie²¹, si elle le jugeait opportun.

[48] Ce billet médical avait été obtenu en novembre 2009 dans le cadre de la demande de l'OMH à la Régie du mois d'août 2009. Monsieur C... n'est pas

²⁰ L.R.Q. c. R-8.1

²¹ Lire à cet égard Martins c. Fortin 2008 QCCQ 9615

responsable du fait que la cause n'a été entendue qu'en mai 2011, d'autant plus que la remise de juillet 2010 a été demandée par l'OMH.

[49] D'abondant, lors de l'audition en appel, monsieur C... est apparu complètement dépassé et démuni par tout le débat entourant son petit chien. Devant la Régie, il se défendait seul. Permettre un complément d'enquête aurait pu constituer un secours équitable et impartial qui aurait pu permettre de clarifier la preuve au bénéfice des deux parties.

[50] Cela dit, la présente audition en appel a convaincu le soussigné que la présence auprès de monsieur C... de son Schnauzer nain est nécessaire à l'équilibre psychologique de ce dernier.

[51] Sans le dire toujours clairement, la jurisprudence paraît faire une différence entre le simple compagnonnage d'un animal, qui ne justifie pas d'écarter la clause d'interdiction, et les besoins thérapeutiques d'un locataire (zoothérapie) qui, eux, justifient le décideur de le faire.

[52] La ligne de démarcation entre les deux n'est pas toujours facile à tracer, notamment parce que la zoothérapie est une discipline en devenir, encore mal définie et non encadrée par le Code des professions.

[53] Comme le mentionne avec prudence le psychiatre Poirier dans la présente affaire, la zoothérapie est un « *traitement non spécifique qui peut avoir un effet positif chez des personnes présentant une situation d'isolement. Par ailleurs, aucune étude formelle ou scientifique n'a pu démontrer cet état de fait. Il n'y a que des "cas cliniques" qui ont pu permettre cette constatation* ».

[54] Il faut donc examiner la preuve médicale disponible pour déterminer si le « *portrait médical* » du locataire rend vraisemblable le besoin d'un animal à des fins thérapeutiques.

[55] Sans reprendre ici en détail toutes les particularités de l'histoire médicale de monsieur C... que l'on trouve dans le rapport d'expertise du docteur Poirier et dans le témoignage de monsieur C..., on note chez celui-ci un parcours de vie particulièrement difficile: enfance et adolescence passée dans 25 familles d'accueil, plusieurs suivis et hospitalisations en psychiatrie, antécédents psychiatriques familiaux et dysfonctionnement, retraite prématurée en raison d'un accident, dépressions, difficultés avec un fils, éloignement de sa mère et de ses deux autres fils, et donc, visites sporadiques, etc.

[56] Rappelons que cela amène le docteur Poirier à conclure (à la page 5);

« En ce qui a trait à votre questionnement, il est fort probable que la présence d'un animal domestique, en particulier de son chien a, auprès de monsieur, un impact positif sur le plan de fonctionnement quotidien. Monsieur est un homme qui vit seul et qui a vécu une histoire personnelle plutôt difficile, l'aspect

relationnel avec son animal domestique peut lui apporter une certaine stabilité sur le plan affectif...Dans ce contexte, je conclus qu'il serait souhaitable que monsieur puisse conserver son animal domestique, étant donné qu'il présente une stabilité clinique relative sur le plan psychiatrique depuis les deux dernières années. »

[57] Rappelons également le billet médical du docteur Corriveau de novembre 2009, renouvelé en juillet 2011 selon lesquels monsieur C... «doit garder son chien: zoothérapie ».

[58] «*C'est ma vie*», dit monsieur C... en parlant de son chien. Il est manifeste qu'il a vécu l'euthanasie de son chien précédent comme un deuil profond. C'est son animal qui lui permet de conserver un certain degré de socialisation et de briser l'isolement.

[59] De plus, aucune preuve ne démontre que cet animal cause quelque problème que ce soit.

[60] Dans les circonstances, il serait inapproprié et déraisonnable de le forcer à se départir de son chiot vu les conséquences néfastes probables sur son bien-être physique et mental.

[61] J'en conclus que monsieur C... s'est déchargé de son fardeau d'établir que la présence de son animal a « *une utilité thérapeutique* » et que l'application de la clause d'interdiction lui causerait un « *préjudice affectif et psychologique* » évident, ce qui la rend déraisonnable dans les circonstances particulières du présent dossier.

b) la tolérance

[62] La preuve révèle que, nonobstant la clause 4.9 des clauses supplémentaires du bail, l'OMH tolère de façon « *généralisée et constante* » presque tous les petits animaux (chats, oiseaux, etc.), sauf les chiots.

[63] Selon son directeur, les chats ne posent pas de problème parce qu'ils sont petits et généralement peu dérangeants.

[64] Questionné par rapport au Schnauzer nain de monsieur C... qui ne pèse pas 10 livres et qui ne dérange personne, monsieur Laporte mentionne que la situation est plus délicate avec les chiens puisque ceux-ci peuvent avoir différentes grosseurs et des caractères dérangeants. Il devient donc difficile de régler concernant les chiens et c'est pourquoi on préfère les interdire tout simplement.

[65] On note par ailleurs que l'OMH tolère un chien Mira pour non-voyant pour des motifs de nécessité.

[66] Tout cela crée une situation pour le moins ambiguë, aléatoire et discriminatoire.

[67] La preuve établit clairement que l'OMH renonce « *de façon constante et généralisée* » à faire appliquer la clause d'interdiction aux petits animaux non dérangeants pour les autres locataires. Le chiot de monsieur C... se classe dans cette catégorie et doit être toléré comme les autres. Quant il s'agira d'un Pitbull ou autre chien du même genre, le décideur appréciera.

[68] Pour toutes ces raisons, le Tribunal conclut que la décision d'expulser le chien de monsieur C... doit être cassée.

[69] POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[70] ACCUEILLE l'appel;

[71] ANNULE la décision rendue le 26 mai 2011 dans le dossier 29 090819 002 G;

[72] AUTORISE monsieur D... C... à garder son chien Schnauzer avec lui ou tout chiot équivalent;

[73] LE TOUT, avec dépens.

RICHARD LANDRY, J.C.Q.

Me Vincent Perreault
Ratelle, Ratelle et associés
Avocat du locataire/APPELANT

Me Jean-François Gilbert
Fréchette et associés
Avocat de la locatrice/INTIMÉE

Date d'audience : 6 février 2012

Onglet 8

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
Chambre civile

N° : 150-80-000069-042

DATE : 30 novembre 2004

SOUS LA PRÉSIDENTE DU JUGE PIERRE LORTIE

J... L...

APPELANTE – locataire

c.

COOPÉRATIVE DE L'ÉBÈNE

INTIMÉE – locateur

et

RÉGIE DU LOGEMENT

MISE EN CAUSE

**JUGEMENT
APPEL D'UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT**

INTRODUCTION

[1] L'appelante [la locataire] a obtenu la permission de porter en appel une décision rendue par la Régie du logement [la Régie] lui ordonnant de se départir d'un petit chat¹.

¹ Dossier 02 031006 002.G. La décision a été rendue le 26 février 2004 par le régisseur Pierre LeBlanc.

[2] Essentiellement, il s'agit d'un conflit entre les droits d'un locateur et ceux de sa locataire. D'une part, la Coopérative d'habitation de l'Ébène [le locateur] demande l'application d'une clause contractuelle interdisant la présence d'animaux dans ses logements. D'autre part, la locataire prétend que cette clause est abusive car sa fille de dix ans est présentement traitée en zoothérapie.

[3] Le présent Tribunal devra notamment examiner si la méthode pragmatique et fonctionnelle, visant à déterminer une norme d'intervention, s'applique en appel des décisions de la Régie.

LES FAITS ET LES PROCÉDURES

[4] Devant le Tribunal, les parties n'ont pas fait entendre de témoins et ont procédé par preuve documentaire. Certains écrits ne semblent pas avoir été produits devant la Régie, mais cela ne change rien à la situation.

◇

[5] Le locateur est propriétaire d'un immeuble à Chicoutimi et loue une quinzaine de logements coopératifs.

[6] Le 28 avril 1999, les parties complètent un bail de douze mois, au loyer mensuel de 885 \$. Comme il s'agit d'une coopérative d'habitation, le loyer est ramené à un montant moins élevé.

[7] Le contrat de bail prévoit une mention particulière: «*Aucun animal n'est permis*». De plus, la case suivant le paragraphe «*le locataire a le droit de garder un ou des animaux*» est cochée non.

[8] En outre, le locateur remet à la locataire copie du règlement où il est prévu que «*les animaux ne sont pas tolérés dans l'immeuble, sauf les oiseaux en cage et les poissons*». Un autre document est distribué et porte la signature de la locataire: «*Aucun animal ne sera toléré dans les lieux loués à moins que le locataire ait obtenu l'autorisation écrite du locateur*».

[9] Lors de l'assemblée générale annuelle tenue le 2 décembre 2002, un membre de la coopérative propose un assouplissement de la clause afin d'autoriser la garde des chats. Proposition rejetée à la majorité.

◇

[10] À l'automne 2002, l'enfant de la locataire est inscrite en troisième année à l'école élémentaire du quartier. À cette époque, elle a des problèmes de comportement à la maison, ce qui amène un suivi par la psychologue scolaire Constance Marchand.

[11] Dans un rapport subséquent, la psychologue fait état d'un problème d'anxiété de l'enfant. Sa relation avec sa mère est teintée d'insécurité «*craignant de la perdre*,

tout en voulant une relation exclusive». L'enfant aurait même évoqué «qu'elle avait le goût de mourir», d'où la demande de consultation.

[12] C'est dans ce contexte, selon la Régie, que la locataire «garde un petit chat depuis mars 2003, et cela à la suggestion d'une psychologue qui traite sa jeune fille [...] à titre de zoothérapie»².

[13] À ce sujet, dans un rapport complémentaire, la psychologue écrit:

[L'enfant] est suivie en psychologie à l'école pour des crises de colère à la maison et [madame] m'a signalée que la présence d'un chat à la maison lui apportait du réconfort. Elle apprend ainsi à prendre soin d'un animal, prendre ses responsabilités et avoir du respect envers plus petit que soi. [L'enfant] a aussi des périodes d'anxiété et la présence d'un animal lui offre à la fois apaisement et relaxation.

[14] Selon la Régie «l'animal est dégriffé, castré et traité aux petits oignons par la locataire et sa fille», en plus d'être vacciné. Preuve à l'appui, les factures d'une clinique vétérinaire.

[15] Apprenant que la locataire garde un animal, le conseil d'administration de la coopérative adopte une résolution le 29 avril 2003, visant l'application de la clause d'interdiction d'ici la fin mai. Une mise en demeure formelle suit.

[16] Le 10 juin, l'avocat de la locataire répond que la présence du chat est requise en raison de la condition de santé de l'enfant. Il demande une dérogation à la règle générale, vu les circonstances particulières du présent cas. Sinon, la clause pourrait être jugée abusive au sens de l'article 1901 du Code civil du Québec [C.c.Q.].

[17] Au soutien de sa demande, l'avocat joint à sa lettre un certificat médical du pédopsychiatre Marc-Yves Leclerc, lequel mentionne que l'enfant a besoin de vivre avec son chat en raison d'un trouble anxieux.

[18] Le 16 juin, l'avocat complète ses représentations et redemande une dérogation au conseil d'administration.

[19] Le 25 juin, le locateur réplique:

Le conseil d'administration de Coopérative de l'Ébène maintient sa décision quant à l'expulsion du chat. Les membres présents lors de l'assemblée générale annuelle de l'automne dernier ont voté en ce sens. Vous savez, plusieurs membres lors de leur entrée dans la Coopérative avaient un chat et ont dû s'en départir. De plus, la présence d'un animal dans un logement ferait boule de neige, car tous les enfants vont demander à en avoir un. Ce sont de beaux et grands logements qui exigent beaucoup d'entretien, s'il fallait en plus surveiller l'urine des chats...

² Page 1 de la décision.

Pour toutes ces raisons, madame doit se départir de son chat et ce, dans les meilleurs délais.

[20] Le 19 septembre, le conseil d'administration convoque la locataire à une rencontre. Cette dernière ne se présente pas mais indique par écrit qu'elle entend conserver le chat.

[21] Le 3 octobre, suite à une nouvelle résolution du conseil d'administration, le locateur intente un recours à la Régie, demandant d'obliger la locataire à se départir de son chat ou, subsidiairement, de résilier le bail.

[22] Dans l'intervalle, la locataire obtient un nouveau rapport du D^r Leclerc, daté du 18 novembre 2003:

Je soussigné, Marc-Yves Leclerc, médecin pédopsychiatre, certifie ce qui suit: j'ai sous mes soins la jeune [...], née le [...], vivant chez sa mère au [...] à Chicoutimi.

Cette jeune patiente présente un trouble d'anxiété de séparation, un trouble d'opposition ainsi qu'un trouble déficitaire de l'attention avec hyperactivité. L'anxiété de séparation occupe une place importante dans la vie de la jeune patiente qui a amené à ce que soit utilisé pour lutter contre celle-ci d'une part la zoothérapie, d'autre part la psychothérapie. En ce qui concerne la zoothérapie, la patiente a un chat désormais auquel elle est très attachée et qui très clairement a permis à la patiente d'acquérir beaucoup plus d'autonomie par rapport à la mère, par rapport à la maison. Ce travail avec le chat doit pouvoir se continuer et il reste également tout à fait indispensable. Il y a donc à côté un travail de psychothérapie qui est également mis en place. Par ce certificat, donc, nous confirmons l'extrême importance pour la jeune patiente de continuer de disposer de ce chat et aussi de pouvoir rester dans le lieu qui est le sien dans la mesure où là encore s'il devait y avoir rupture de lieu, cela entraînerait à nouveau les manifestations de type anxiété de séparation selon toute vraisemblance.

[23] L'audition devant la Régie se tient le 24 février 2004 et la décision est rendue le 26 février. Dans un premier temps, le régisseur résume succinctement les faits puis expose son raisonnement et sa conclusion³:

Depuis plusieurs années, de telles causes impliquent (sic) une zoothérapie d'une part et le respect des clauses d'un bail ont fait l'objet de plusieurs décisions de la Régie du logement, de la Cour du Québec et des autres tribunaux Supérieurs (sic) (1).

Que ressort-il de cette jurisprudence parfois contradictoire; de façon majoritaire, on peut en conclure ceci:

- 1) *La clause d'un bail interdisant la garde d'animaux est légale;*

³ Page 2 de la décision.

- 2) *Que si le locateur demande la résiliation de bail (pour non-respect de cette clause), il doit aussi prouver un préjudice sérieux;*
- 3) *Que si le locateur demande le simple respect de la clause, soit une ordonnance, de voir à se départir de l'animal, il n'a à prouver de préjudice sérieux;*
- 4) *Que la zoothérapie n'est possible que dans des logements (ou sa propre résidence) où il est permis de garder des animaux.*

Ainsi, dans le cas qui nous occupe, et malgré la grande sympathie qu'éprouve le tribunal pour la jeune fille de la locataire, cette dernière ne pourra renouveler le bail le 1^{er} juillet 2004 sans accepter de se départir du chat qu'elle garde; sinon, elle devra se reloger ailleurs.

POUR CES MOTIFS [...]:

ORDONNE à la locataire de voir à se départir de son animal au plus tard le 30 juin 2004;

CONDAMNE la locataire à payer au locateur la somme de 63 \$ à titre de frais judiciaires et de signification.

- (1) *Fram c. OMH de Pointe-Claire*
C.Q. Montréal 500-02-055600-972
13 mai 1998, Hon. Gérard Rouleau, J.C.Q.
- Coulombe c. Dionne*
1996, R.J.Q. 1902; M. Morin 96-1489 (C.S.)
Blanchet c. OMH Longueuil
- C.S. Longueuil, 505-05-000469-889*
7 janv. 1989, Hon. J. Durocher, J.C.S.

[24] Le 21 avril 2004, le juge Jean-Yves Tremblay de la Cour du Québec autorise l'appel et retient les sept questions proposées par la locataire:

- a) *La décision de la Régie du logement est-elle affectée d'une faiblesse apparente à sa face même?*
- b) *Le fait que la décision du régisseur rapporte de manière incorrecte et préjudiciable à la requérante certains principes établis par la jurisprudence relativement à l'application de la défense de zoothérapie constitue-t-il une faiblesse apparente?*
- c) *L'affirmation du régisseur à l'effet que la zoothérapie n'est possible que dans des logements (ou la propre résidence d'une personne) où il est permis de garder des animaux constitue-t-elle une faiblesse apparente de sa décision et au surplus, une erreur de droit de sa part affectant les conclusions de sa décision?*
- d) *Le raisonnement juridique qu'a suivi le régisseur souffre-t-il de lacunes sérieuses et amène-t-il logiquement les conclusions retrouvées dans la décision?*

- e) *Le fait pour le régisseur de ne pas motiver sa décision, contrairement aux obligations imposées par l'article 79 de la Loi sur la Régie du logement, constitue-t-il une faiblesse apparente?*
- f) *La décision du régisseur souffre-t-elle d'une faiblesse apparente en ce qu'on peut constater, à la lecture même de cette décision, qu'il a erré dans son interprétation de la preuve, plus particulièrement quand il a écarté sans raison le témoignage non contredit d'experts et statué manifestement dans sa décision à l'encontre de leurs conclusions et de la seule preuve qui avait été faite devant lui à cet égard?*
- g) *Le régisseur a-t-il commis une erreur de droit en concluant, comme il l'a fait, contrairement à la preuve qui a été faite devant lui et qui n'a pas été contredite?*

[25] Le juge Tremblay ordonne également le sursis d'exécution.

[26] Sur le fond, la position des parties se résume ainsi:

a) La locataire:

- La décision est insuffisamment motivée. La Régie n'explique pas pourquoi elle rejette la demande de déclarer la clause abusive, sans tenir compte du rapport médical.
- La quatrième proposition du régisseur est à sa face même erronée et contredit l'état actuel du droit⁴.
- Le régisseur a écarté une preuve médicale non contredite.
- La présence du chat ne cause aucun préjudice au locateur.
- Compte tenu des circonstances, la Régie devait déclarer la clause abusive à l'égard de la locataire, et ce, en vertu de l'article 1901 C.c.Q.

b) Le locateur:

- La décision, même si elle est succincte, est suffisamment motivée et permet à la locataire de comprendre le raisonnement du régisseur.
- Le régisseur a bien appliqué les principes reconnus: la clause d'interdiction est légale et la locataire la connaissait avant de signer le bail. De plus, le locateur n'a pas à démontrer un préjudice pour obtenir l'exécution du contrat.
- Le régisseur n'a pas commis d'erreur dans l'appréciation de la preuve, domaine où il a compétence exclusive.
- En signant le bail, la locataire connaissait la clause d'interdiction.

⁴ «Que la zoothérapie n'est possible que dans les logements (ou sa propre résidence) où il est permis de garder des animaux».

- De toute façon, dans le présent cas, la preuve médicale est insuffisante pour passer outre à cette clause.

[27] Les parties n'abordent pas directement la question de l'application de la méthode pragmatique et fonctionnelle.

ANALYSE DE LA COUR DU QUÉBEC

[28] Sept questions ont été autorisées dans le cadre du présent appel. Il est toutefois possible de les ramener à quatre: 1) La décision de la Régie est-elle suffisamment motivée? 2) La méthode pragmatique et fonctionnelle est-elle applicable lorsque la Cour du Québec siège en appel d'une décision de la Régie du logement? 3) La clause interdisant les animaux est-elle abusive, en tenant compte des circonstances? 4) Le cas échéant, quel est le remède applicable?

I LA MOTIVATION DE LA DÉCISION DE LA RÉGIE

[29] Dans un premier temps, la locataire prétend que la décision est insuffisamment motivée, ce qui constitue un manquement aux règles bien connues en droit administratif⁵.

[30] Il est vrai que la décision est laconique. Toutefois, il faut la lire dans son ensemble: le régisseur résume les faits essentiels, donne son opinion sur l'état du droit puis choisit de donner effet à la clause d'interdiction malgré la défense de zoothérapie.

[31] Même si l'analyse juridique méritait un plus grand développement, la locataire sait pourquoi sa défense été rejetée. De plus, le caractère succinct de la décision ne rend pas illusoire le droit d'appel.

[32] De toute façon, ce moyen paraît académique. En effet, tel qu'il sera discuté plus loin, la Cour du Québec peut recevoir une preuve, adopter son propre raisonnement puis rendre le jugement qui aurait dû être rendu.

II L'ANALYSE PRAGMATIQUE ET FONCTIONNELLE

[33] Dans une deuxième étape, la locataire attaque le fondement même de la décision, la qualifiant d'erronée.

[34] En principe, les tribunaux font preuve de retenue à l'égard des décisions des organismes administratifs rendues dans leur domaine d'expertise ou leur champ de compétence⁶.

⁵ Voir sur la «motivation des décisions»: Yves OUELLETTE, Les tribunaux administratifs au Canada (Procédure et preuve), Montréal, Éditions Thémis, 1997, pages 425 et suivantes.

⁶ Voir la définition de «retenue judiciaire» dans: Hubert REID, Dictionnaire de droit québécois et canadien, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 511.

[35] Le 23 avril 2003, dans l'arrêt unanime D^r Q c. College of Physicians and Surgeons of British Columbia, la Cour suprême a mis à jour les considérations entourant le contrôle des décisions administratives:

Le terme "contrôle judiciaire" comprend le contrôle des décisions administratives autant par voie de demande de contrôle judiciaire que d'un droit d'appel prévu par la loi. Chaque fois que la loi délègue un pouvoir à une instance administrative décisionnelle, le juge de révision doit commencer par déterminer la norme de contrôle applicable selon l'analyse pragmatique et fonctionnelle. [...] Après avoir examiné chacun des facteurs, la cour de révision doit choisir une des trois normes de contrôle reconnues à l'heure actuelle⁷.

[36] Ces trois normes sont:

- La décision correcte, qui commande peu ou pas de déférence à l'égard du décideur administratif.
- À l'autre extrémité de l'échelle, la décision manifestement déraisonnable, qui donne lieu à une grande déférence, la question étant laissée à l'appréciation quasi exclusive du décideur.
- Au milieu, la norme de la décision raisonnable *simpliciter*, ou simplement déraisonnable.

[37] Tel que mentionné, l'identification de la norme nécessite l'application de l'analyse pragmatique et fonctionnelle qui se définit ainsi:

Le but de l'analyse consiste à rechercher l'intention du législateur, plus précisément à déterminer si la question en litige en est une que le législateur voulait assujettir au pouvoir décisionnel exclusif, sinon quasi exclusif, du tribunal administratif⁸.

[38] L'exercice requiert l'analyse des quatre facteurs suivants⁹:

- La présence ou l'absence dans la loi d'une clause privative ou d'un droit d'appel.
- L'expertise du tribunal relativement à celle de la cour de révision sur la question en litige.
- L'objet de la loi et de la disposition particulière.
- La nature de la question: de droit, de fait ou mixte de fait et de droit.

◇

⁷ [2003] 1 R.C.S. 226, par. 21 et 35.

⁸ Suzanne COMTOIS, Vers la primauté de l'approche pragmatique et fonctionnelle (Précis du contrôle judiciaire des décisions de fond rendues par les organismes administratifs), Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, page 39.

⁹ Arrêt D^r Q, par. 26. Voir également Pushpanathan c. Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration), [1998] 1 R.C.S. 982, par. 30 à 37.

[39] La méthode pragmatique et fonctionnelle est-elle applicable devant la Cour du Québec, en appel des décisions de la Régie? Certains juges évoquent cette possibilité, parfois en soulignant ses difficultés d'application: Bitton c. Dumont¹⁰; Olàh c. S.B.¹¹; Diakite c. Philip¹²; Cueva c. D'Amato¹³; Bonenfant c. Bureau¹⁴; Downey c. Rémillard¹⁵; James c. Benzion¹⁶; Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera¹⁷; Habitation Populaire de l'Outaouais inc. c. Bourgon¹⁸.

[40] Une attention particulière doit être portée à l'affaire Bitton c. Dumont, dans laquelle un régisseur avait refusé au locateur le droit de reprendre un logement. Par la suite, un juge de la Cour du Québec entend une preuve au fond, applique la méthode pragmatique et fonctionnelle puis rejette l'appel. Finalement, la Cour supérieure accueille une demande de révision pour les motifs suivants:

[4] L'article 101 de la Loi sur la Régie du logement prévoit que le juge d'appel de la Cour du Québec peut « confirmer, modifier ou infirmer la décision qui fait l'objet de l'appel et rendre le jugement qui aurait pu être rendu ».

[5] L'appel est un appel de novo (J.E. 2003-554 (C.Q.), [1986] R.J.Q. 1262 (C.Q.)).

[6] Toute l'analyse du premier juge montre que celui-ci a appliqué les règles de la révision judiciaire à l'appel qu'il entendait.

[7] On y retrouve à cet effet au paragraphe 27, le commentaire suivant qui explique la pensée du premier juge:

Le tribunal conclut que le régisseur a analysé la preuve, sa décision est fondée sur l'appréciation qu'il en a fait ce, à l'intérieur des paramètres de sa juridiction spécialisée.

La Cour du Québec ne peut substituer sa décision à celle du régisseur, selon le tribunal.

[8] Dans son commentaire contenu au paragraphe 22 du jugement, le premier juge ajoute :

Il faut donc que la Cour soit extrêmement prudente avant d'intervenir, d'autant plus que la présente n'a pas à substituer son opinion à celle du décideur.

[9] Avec égards, l'application du critère de la révision judiciaire en lieu et place du critère de l'appel de novo est une erreur de droit qui oblige la Cour à intervenir et ordonner le retour du dossier en Cour du Québec pour que l'appel permis par le juge [...] soit entendu.

¹⁰ [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 7994; J.E. 2003-1421 (C.Q.).

¹¹ [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 9151; J.E. 2003-1521 (C.Q.).

¹² [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 9360; J.E. 2003-1422 (C.Q.).

¹³ [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 9938; J.E. 2003-1686 (C.Q.).

¹⁴ [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 12599; J.E. 2003-1901 (C.Q.).

¹⁵ [2004] J.Q. (Quicklaw) n° 878; J.E. 2004-586 (C.Q.).

¹⁶ [2004] J.Q. (Quicklaw) n° 7083 (C.Q.).

¹⁷ [2004] J.Q. (Quicklaw) n° 7620 (C.Q.).

¹⁸ [2004] J.Q. (Quicklaw) n° 8094 (C.Q.).

[...]

[11] PAR CES MOTIFS LA COUR:

[12] ACCUEILLE la requête en révision;

[13] RETOURNE le dossier en Cour du Québec pour qu'une audition de novo soit faite [...].¹⁹

[41] La Cour supérieure, dans l'affaire Bitton, conclut donc que l'analyse pragmatique et fonctionnelle ne s'applique pas en appel d'une décision de la Régie.

◇

[42] L'étude de tous ces jugements démontre qu'il existe une difficulté. Est-il possible de concilier, d'une part, l'analyse pragmatique et fonctionnelle et, d'autre part, l'appel d'une décision de la Régie devant la Cour du Québec?

[43] La réponse à cette question nécessite tout d'abord l'examen des textes de loi pertinents.

[44] La Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives²⁰, entrée en vigueur en 1980, prévoyait à l'article 92 que l'appel se forme par le dépôt d'une inscription au greffe de la Cour provinciale [maintenant la Cour du Québec]. L'article 98 ajoute ce qui suit:

Le tribunal entend de nouveau la demande et les articles 60 à 69, 75 à 78, 86, 88, et 89 s'appliquent, en faisant les adaptations requises, à un appel entendu suivant le présent chapitre.

[45] Subséquemment, la Cour du Québec a interprété comme suit cette disposition:

Saisie d'un appel par voie de procès de novo, la Cour provinciale n'est donc pas saisie comme tribunal de rang supérieur d'une décision d'un tribunal de rang inférieur, mais bien comme une cour de première instance de la demande introduite dans la juridiction administrative.

[...]

*Dans ces conditions, le Tribunal d'appel n'est nullement lié par les conclusions du régisseur. Peu importe alors la gravité de ses erreurs dans l'administration et l'appréciation de la preuve; c'est uniquement sur foi de la preuve faite au nouveau procès que le Tribunal décidera du pourvoi*²¹.

[46] Dans une autre affaire, la Cour adopte la même approche et refuse d'autoriser l'appel d'une décision interlocutoire de la Régie. L'utilisation du terme «appel» est

¹⁹ [2003] J.Q. (Quicklaw), n° 11630 (C.S.).

²⁰ L.Q., 1979, c. 48.

²¹ Héleine c. Place Concorde, [1986] R.J.Q. 1262 (C.Q.), p. 1268. Voir également: Lemire c. Romar, [1996] J.L. 171 (C.Q.), p. 174; Thérèse ROUSEAU-HOULE et Martine DE BILLY, Le bail du logement: analyse de la jurisprudence, Wilson & Lafleur, 1989, p. 314.

alors qualifiée de peu judiciaire, pour désigner la mesure permettant d'attaquer une décision de la Régie²².

[47] Le 1^{er} janvier 1997, la Loi modifiant le Code de procédure civile, la Loi sur la Régie du logement, la Loi sur les jurés et d'autres dispositions législatives²³ apporte certains changements à la procédure.

[48] Dorénavant, selon l'article 91, «*les décisions de la Régie du logement peuvent faire l'objet d'un appel sur permission d'un juge de la Cour du Québec, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec*».

[49] L'article 98 subit en même temps une importante modification, réduisant l'étendue de la preuve devant la Cour du Québec:

Le tribunal n'entend que la preuve et les représentations relatives aux questions qui ont été autorisées par la permission d'appeler et les articles 60 à 69, 75 à 78, 86, 88 et 89 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à un appel entendu suivant le présent chapitre.

[50] Les dispositions auxquelles réfèrent l'article 98 concernent la preuve et la procédure devant la Régie et, plus particulièrement, le droit à une audition (article 60), la fixation de l'audition (article 61), l'assignation des témoins (article 62), l'enquête et audition (article 63), l'application du Code civil du Québec au chapitre de la preuve (article 75), la preuve d'un écrit (article 76), la preuve testimoniale (article 77) et la procédure supplétive (article 86). En outre, l'article 63 du Règlement de la Cour du Québec²⁴ prévoit que la procédure ordinaire en première instance, prévue au Livre II du Code de procédure civile, s'applique à l'appel dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec la Loi sur la Régie du logement.

[51] Par ailleurs, l'article 101 demeure inchangé: «*Le tribunal peut confirmer, modifier ou infirmer la décision qui fait l'objet de l'appel et rendre le jugement qui aurait dû être rendu.*»

[52] Selon les discussions en commission parlementaire, il apparaît que le législateur voulait filtrer les recours en appel, en raison de leur trop grand nombre et de leur caractère souvent futile et dilatoire²⁵. Aucune mention concernant la nature du droit d'appel.

[53] La jurisprudence postérieure à la nouvelle loi de 1997 n'a pas constaté de changement concernant la nature du recours. Ainsi, dans 2946-9319 inc. c. Drabkin, le juge Soumis s'exprime comme suit, après avoir analysé les textes anciens et nouveaux:

²² Coulombe c. Prévoyants du Canada (Les), [1987] R.J.Q. 662 (C.Q.), pages 663 et 664.

²³ L.Q. 1996, c. 5.

²⁴ c. C-25, r.1.01.1.

²⁵ Assemblée Nationale, Journal des débats, Commission permanente des institutions, étude détaillée du projet de loi n° 7, le jeudi 23 mai 1996, n° 20, pages 54-57.

Seule, partie de l'article 98 [...] a été changée.

Auparavant, il y avait appel automatique et c'était une toute nouvelle demande, avec le résultat qu'on pouvait faire toute preuve pertinente, même celle qui n'avait été faite devant la Régie.

Le Législateur a voulu restreindre ce droit de deux façons.

Il limite le droit d'appel - Il faut maintenant la permission du présent Tribunal, qui l'accorde selon des critères beaucoup plus sévères et restrictifs sur certaines questions seulement.

Il restreint la preuve et les représentations relatives aux seules questions autorisées par la permission d'appeler. Le reste des règles de preuve existantes auparavant demeure cependant.

S'il est vrai que ce n'est plus un procès de novo, il ne s'agit pas encore d'un véritable appel, parce que le Tribunal ne juge pas uniquement sur dossier, mémoire et n'a pas les notes sténographiques de la preuve faite devant la Régie²⁶.

[54] La Cour du Québec peut donc entendre la preuve au complet²⁷ ou celle afférente aux questions autorisées.

[55] Dans ce cadre, s'agit-il d'un véritable appel? Les auteurs Dussault et Borgeat exposent ainsi l'essence de ce recours:

Une limite est toutefois rattachée à ce pouvoir de réformer: celle de juger dans le cadre du dossier constitué en première instance. En effet, en droit judiciaire proprement dit, sauf exception expresse:

L'appel permet au juge qui en est saisi de vérifier si le jugement qui est soumis à son contrôle est fondé en regard des éléments (de fait et de droit) que le premier juge avait devant lui au moment où ce dernier s'est prononcé. C'est pourquoi l'on dira que le juge d'appel juge l'affaire une seconde fois, mais dans les limites du dossier; il procède à un nouvel examen de l'affaire, mais dans les mêmes conditions que le premier juge.

Cette soumission du tribunal d'appel au dossier de première instance découle de la nature même de l'appel qui, par définition, n'est pas un recours initial mais un recours de seconde instance. [...]

Quoiqu'elle connaisse des exceptions expresses, voire des exclusions formelles, cette règle voulant que le juge d'appel exerce ses pouvoirs dans les limites du dossier de première instance s'impose néanmoins comme principe de fond.²⁸

²⁶ J.E. 98-1696 (C.Q.), pages 16-17.

²⁷ Rosario c. Provencher, B.E. 99BE-54 (C.Q.); Ménard c. Landes, J.E. 2000-1380 (C.Q.).

²⁸ René DUSSAULT et Louis BERGEAT, *Traité de droit administratif*, 2^e éd., tome 3, Québec, Presses de l'Université Laval, 1989, pages 524-525.

[56] Par ailleurs, la doctrine souligne les différences entre l'appel et le procès *de novo*:

Le procès de novo est la reprise d'un procès déjà instruit, soit parce que le premier procès est entaché d'une irrégularité, soit parce qu'on en a appelé du jugement rendu. Dans un procès de novo on recommence le procès, tandis que, lors d'un appel, la cour rend sa décision d'après le dossier déjà constitué devant le tribunal inférieur, sauf le pouvoir de la Cour de recevoir (dans des circonstances particulières) une preuve additionnelle pour parfaire le dossier.²⁹

[57] La Cour du Québec, aux termes de la Loi sur la Régie du logement, entend la preuve pertinente, comme dans un recours initial. D'ailleurs, l'article 98 renvoie aux dispositions pertinentes de la preuve applicables devant la Régie et le Règlement de la Cour du Québec réfère aux règles de la procédure ordinaire en première instance. On recommence donc le procès et le juge décide selon les éléments qui lui sont présentés.

[58] De plus, la preuve soumise à la Régie et à la Cour du Québec ne sont pas nécessairement les mêmes. Comme l'écrit le juge de Pokomandy dans Lemire c. Romar:

Lors de l'audition d'un tel procès de novo, la Cour du Québec peut entendre une preuve totalement différente de celle entendue par le régisseur et considérer de nouveaux éléments de preuve pour rendre la décision, à toutes fins pratiques, de première instance qui aurait dû être rendue par la Régie du logement.³⁰

[59] Dans ce cadre, il serait incongru de vérifier si la décision de la Régie comporte une erreur, comme s'il s'agissait d'un appel classique en matière administrative³¹.

[60] Somme toute, en droit du logement, la Cour du Québec peut évaluer la preuve soumise devant elle, adopter son propre raisonnement puis rendre le jugement qui aurait dû être rendu.

[61] Une admission des parties à l'égard des faits et l'absence de contestation à ce sujet ne changent rien à la nature du recours devant la Cour du Québec. De toute façon, les parties présentent une preuve et cette dernière peut prendre la forme d'aveux, moyen de preuve reconnu à l'article 2811 C.c.Q. Il s'agit toujours d'une nouvelle audition au sens de l'article 98, même si le débat concerne essentiellement une question de droit.

²⁹ Albert MAYRAND, Dictionnaire de maximes et locutions latines utilisées en droit, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1994, p. 106.

³⁰ [1996] J.L. 171 (C.Q.), p. 174

³¹ Ce type de situation ambiguë est évoquée par la juge Bond dans Bonenfant c. Bureau, [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 12599; J.E. 2003-1901 (C.Q.).

[62] Pour toutes ces raisons, le Tribunal conclut que la méthode pragmatique et fonctionnelle ne s'applique pas lorsque la Cour du Québec siège en appel d'une décision de la Régie du logement.

III LE CARACTÈRE ABUSIF DE LA CLAUSE D'INTERDICTION

[63] L'analyse du caractère abusif de la clause nécessite un exposé de la présente situation juridique.

[64] Tout d'abord, les parties sont liées par un bail d'un logement dans une coopérative. Le bail et le règlement de l'immeuble interdisent clairement la présence d'animaux.

[65] La locataire fait l'acquisition d'un petit chat pour les fins d'une zoothérapie auprès de sa fille de dix ans.

[66] Voyant là une contravention au bail et au règlement, le locateur transmet des avertissements puis dépose sa demande à la Régie. Dans un premier temps, il demande l'exécution en nature au sens de l'article 1863 C.c.Q., soit l'obligation pour la locataire de se départir de l'animal. À défaut, le locateur réclame la résiliation du bail.

[67] Dans sa défense, la locataire invoque les dispositions de l'article 1901 C.c.Q.:

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

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

◇

[68] Les clauses interdisant les animaux dans les logements ont à plusieurs reprises été soumises aux tribunaux³². La doctrine s'est de plus intéressée au sujet, parfois dans le cadre d'analyses plus générales³³.

[69] Il est reconnu que ce type de clause n'est pas en soi abusive. Le locateur qui demande l'exécution en nature de l'obligation n'a pas à prouver l'existence d'un préjudice. Il lui suffit de démontrer la violation au contrat. Ultiment, si la violation persiste, le locateur peut obtenir la résiliation du bail.

[70] Le locataire qui demande l'annulation de la clause, ou la réduction de l'obligation, assume le fardeau de la preuve.

[71] Voilà donc des règles sans équivoque.

³² Voir le tableau en annexe.

³³ Pierre GAGNON, «L'équité contractuelle en droit du logement depuis 1994 et l'interdiction conventionnelle relative aux animaux favoris», (1999) 59 R. du B. 333; Pierre-Gabriel JOBIN, Le louage, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, n^o 110, pages 279-284; Benoît MOORE, «Les clauses abusives: dix ans après», (2003) 63 R. du B. p. 59.

[72] Toutefois, la situation se corse lorsqu'un locataire soulève la défense de zoothérapie, soit l'activité «*impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique. Cette méthode favorise les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux, à des fins préventives et thérapeutiques*»³⁴.

[73] À première vue, la jurisprudence semble divisée: certains décideurs considèrent que les clauses d'interdiction sont explicites et librement négociées, donc applicables à l'encontre du locataire; d'autres concluent qu'il s'agit de stipulations abusives. Comme l'écrit l'auteur Pierre Gagnon: «*Il est clair qu'il n'existe pas d'unanimité étanche à ce sujet. Mais serait-ce préférable?*»³⁵

[74] Une analyse approfondie de cette jurisprudence laisse voir que les situations sont nuancées, que les circonstances varient et qu'un remède applicable dans une situation ne peut être importé automatiquement dans une autre.

[75] Quoiqu'il en soit, le présent locateur croit détenir un argument massue avec l'arrêt de la Cour d'appel Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe³⁶. Dans cette affaire, la Régie avait refusé à une locataire le droit de garder un chat en raison de la faiblesse de la preuve médicale. La Cour du Québec rejette l'appel puis la Cour supérieure accueille une requête en révision judiciaire pour les motifs suivants: le locateur n'a pas prouvé l'existence d'un préjudice; la santé physique et psychologique de la locataire risque de se détériorer, ce qui constitue «*a serious threat to her life*»; la preuve médicale n'a pas été contredite. Par la suite, la Cour d'appel rétablit la décision de la Régie et le jugement de la Cour du Québec, ces derniers ne pouvant être qualifiés de manifestement déraisonnables.

[76] Deux observations s'imposent à l'égard de l'affaire Coulombe. Tout d'abord, «*les juges de la Cour d'appel ont pris bien soin de situer leur décision dans le contexte précis et exigü d'une requête en révision judiciaire présentée par la locataire*»³⁷. En outre, le débat a porté sur une question de Charte et non sur une demande de réduction d'obligations³⁸. Bref, le débat est loin d'être clos.

[77] À cet égard, dans l'affaire Demers c. Rabouin, le régisseur Joly présente un bon résumé de la situation:

Sauf s'il est prouvé que la tolérance du locateur puisse être assimilée à une renonciation de la clause qui défend les animaux, le locataire ne pourra faire échec à cette clause que s'il rencontre les deux conditions suivantes:

³⁴ P. GAGNON, loc. cit., note 33, p. 340. L'auteur rapporte la définition proposée par la Société de zoothérapie de Drummondville.

³⁵ P. GAGNON, loc. cit., note 33, p. 342.

³⁶ [1999] R.J.Q. 2348 (C.A.) (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2000-10-12), 27536).

³⁷ P. GAGNON, loc. cit., note 33, p. 353.

³⁸ Voir les observations de la juge Picard dans Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Rouleau, (REJB 2001-25394 (C.S.), par. 21; requête pour permission d'appeler rejetée (C.A., 2001-09-13), 500-09-011174-018).

1. *La présence de l'animal ne cause aucun trouble de quelque nature et*
2. *La présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire.*³⁹

[78] Dans le présent cas, le locateur exprime certaines craintes générales mais la preuve ne révèle pas que la présence du chat soit problématique. De plus, la psychologue scolaire Constance Marchand et le pédopsychiatre Marc-Yves Leclerc témoignent dans leurs rapports que l'animal est nécessaire à la santé de l'enfant. Or, comme l'écrit l'auteur Royer, le témoignage d'expert «*non contredit ne peut être écarté arbitrairement et doit généralement être accepté*»⁴⁰.

[79] Dans les circonstances, la clause d'interdiction est-elle déraisonnable au sens de l'article 1901 C.c.Q.?

[80] D'une part, le Tribunal considère que l'analyse doit être faite au moment de l'application de la clause litigieuse⁴¹. L'article 1901 mentionne d'ailleurs qu'il faut tenir compte des circonstances, ce qui permet de se situer au cœur de l'action.

[81] D'autre part, le terme «déraisonnable» n'est pas défini dans le Code civil, de sorte qu'il est utile de recourir aux dictionnaires. En premier lieu, il est proposé comme synonyme les mots «exagéré, démesuré, excessif, qui dépasse la mesure»⁴². Par ailleurs, l'auteur Reid définit ainsi la «personne raisonnable»:

*Modèle auquel se réfère la loi lorsqu'il y a lieu d'analyser la conduite d'une personne. En matière contractuelle, personne qui se comporte avec bon sens et d'une manière réfléchie lorsqu'elle contracte avec une autre.*⁴³

[82] Après analyse, le Tribunal conclut que l'application de la clause, dans les circonstances actuelles, est déraisonnable. Priver l'enfant de l'animal serait la priver de soins et dépasserait la mesure. La clause d'interdiction est donc déclarée abusive au sens de l'article 1901 C.c.Q.

[83] Comme le dit le juge Rouleau, il faut faire la différence «*entre un chat qui ne sort jamais de l'appartement de son maître et un molosse de 35 kilos qui hanterait les espaces communs*».⁴⁴

IV LE REMÈDE APPLICABLE

[84] À l'étape suivante de l'analyse, il faut examiner le remède applicable.

³⁹ Régie du logement, n° 37-950109-008G, 10 février 1995.

⁴⁰ Jean-Claude ROYER, La preuve civile, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, n° 486, p. 316.

⁴¹ Voir sur la question du moment de l'évaluation du caractère abusif: B. MOORE, loc. cit., note 33, p. 71.

⁴² Le Grand Druide des synonymes, p. 341.

⁴³ Hubert REID, Dictionnaire de droit québécois et canadien, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2004, p. 430.

⁴⁴ Fram c. Office municipal d'habitation de Pointe-Claire, REJB 1998-06451 (C.Q.), par. 12; requête en révision judiciaire rejetée (J.E. 2001-1304 (C.S.)); requête pour permission d'appeler rejetée (C.A., 2001-09-13, 500-09-011174-018).

[85] L'idée de suggérer à la locataire d'aller vivre ailleurs paraît indélicate et un peu courte. La locataire et sa fille habitent présentement un logement qui est devenu leur milieu de vie et bénéficient d'une réduction de loyer selon le régime coopératif. Retrouveraient-elles les mêmes avantages ailleurs?

[86] L'article 1901 prévoit deux possibilités: la clause est nulle ou l'obligation qui en découle réductible.

[87] Une déclaration de nullité de la clause serait ici démesurée et irait à l'encontre du principe de la stabilité du contrat.

[88] Reste la réduction de l'obligation, remède qui n'est pas restreint au seul cas des obligations pécuniaires⁴⁵. Dans l'affaire Office municipal d'habitation du Cap-de-la-Madeleine c. Blais, le régisseur Cloutier évoque d'ailleurs la possibilité de réduire l'effet d'une clause d'interdiction des animaux⁴⁶.

[89] Compte tenu des circonstances en preuve, le Tribunal décide de réduire la présente clause en suspendant son effet pendant la durée du traitement en zoothérapie.

[90] Dans l'intervalle, le locateur n'est pas privé de moyens. Selon l'article 1857 C.c.Q., il peut procéder à une inspection de façon raisonnable. De plus, l'article 1862 prévoit que le locataire, en certaines situations, peut être tenu de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué.

◇

[91] Comme le dit si bien la Cour suprême dans l'arrêt Syndicat Northcrest c. Amselem⁴⁷, aucun droit n'est absolu et il faut rechercher l'équilibre entre les intérêts divergents. Ces observations, prononcées dans un contexte différent, ne constituent pas l'assise du présent jugement. Elles ont toutefois le mérite de rappeler que dans une société, il faut faire preuve de tolérance et tenter de concilier les droits des uns et des autres.

⁴⁵ Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, La responsabilité civile, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, n° 1393, p. 934.

⁴⁶ Régie du logement, Bureau de Trois-Rivières, n° 15-981014-002G, 29 septembre 1999 (permission d'appeler accordée [400-02-003677-992]; désistement de la locataire le 12 avril 2000).

⁴⁷ 2004 CSC 47.

CONCLUSION

[92] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[93] **ACCUEILLE** l'appel de la locataire à l'égard de la décision rendue par la Régie du logement le 26 février 2004 dans le dossier 02 031006 002 G.

[94] **REJETTE** la demande du locateur d'obliger la locataire à se départir du chat et, subsidiairement, de résilier le bail.

[95] **RÉDUIT** l'obligation en suspendant l'effet de la clause d'interdiction des animaux pendant la durée du traitement en zoothérapie à l'aide d'un chat.

[96] **CONDAMNE** le locateur aux dépens.

PIERRE LORTIE
JUGE À LA COUR DU QUÉBEC

M^e Léopold Vézina
Avocat de l'appelante-locataire
(M^{es} Périgny Beaulieu Vézina Aubin Perron)

M^e Alain Provencher
Avocat de l'intimée-locateur
(M^{es} Cain Lamarre Casgrain Wells)

Date d'audience : 31 août 2004

ANNEXE I

JURISPRUDENCE - CLAUSES INTERDISANT LES ANIMAUX
(ordre chronologique)

<p>Édifice 1175 Papineau inc. c. Lanctôt, [1992] J.L. 129 (R.L.) (appel et règlement hors cour)</p>	<p>La locataire produit un rapport médical indiquant qu'il est nécessaire pour sa santé qu'elle conserve son chien. Cependant, la condition personnelle d'un débiteur ne saurait jamais être une défense à la non-exécution d'une obligation contractuelle.</p>
<p>Vézina c. Dupont, [1992] J.L. 180 (C.Q.)</p>	<p>Les recours en résiliation du locateur ne sont pas limités aux cas d'inexécution causant un préjudice sérieux. Par ailleurs, il est difficile de considérer comme déraisonnable une obligation contractée librement.</p>
<p>Coulombe c. Office municipal d'habitation de Pointe-Claire, [1994] J.L. 79 (R.L.) [1]</p>	<p>Une locataire se voit refuser la permission de garder un chat dans son logement. Elle décide tout de même de se procurer un animal, de sorte que le locateur demande à la Régie d'appliquer la clause d'interdiction. Les médecins témoignent que la locataire a besoin d'un chat pour sa santé. Le régisseur ne retient pas cette version car l'opinion des médecins ne repose pas sur des bases scientifiques prouvées, aucun n'étant spécialiste en zoothérapie.</p>
<p>Gestion BBD enr. c. Fournier, [1995] J.L. 62 (R.L.)</p>	<p>La Régie doit se limiter à regarder si le locataire respecte ses obligations.</p>
<p>Demers c. Rabouin, Régie du logement, n° 37-950109-008G, 10 février 1995, Gilles Joly</p>	<p>La locataire garde un chien malgré une clause d'interdiction. Sauf s'il est prouvé que la tolérance du locateur puisse être assimilée à une renonciation de la clause qui défend les animaux, le locataire ne pourra faire échec à cette clause que s'il rencontre les deux conditions suivantes: 1) la présence de l'animal ne cause aucun trouble de quelque nature et 2) la présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire. Ici, aucune preuve n'a été faite que l'animal est nécessaire à la santé ou à la sécurité.</p>

<p>Coulombe c. Office municipal d'habitation de Pointe-Claire, J.E. 95-1257 (C.Q.) [2]</p>	<p>En appel, la Cour du Québec entend le témoignage d'un médecin qui recourt à la zoothérapie. Dans le présent cas, la possession d'un animal empêchera la locataire de revivre l'expérience d'une dépression sérieuse et évitera le risque d'une détérioration de sa condition cardiaque. La locataire invoque les chartes, notamment le droit à la sécurité financière et à la vie. L'appel est rejeté. Rien ne prouve que la locataire ne pourrait trouver un autre logement subventionné, avec possibilité de garder son chat. Par ailleurs, la vie de la locataire n'est pas menacée.</p>
<p>Office municipal d'habitation de Trois-Rivières-Ouest c. Marchand [1995] R.L. 342</p>	<p>Le fils de la locataire est atteint d'un trouble de personnalité important de type schizoïde. Selon le psychiatre, trois traitements sont utilisés: médication, visites chez le psychoéducateur et zoothérapie. Par ailleurs, les voisins se plaignent de jappements, parfois tard le soir. La Régie décide que la clause d'interdiction ne contrevient pas à la Charte puisqu'il ne s'agit pas ici d'un «handicap». D'autre part, la clause n'est pas abusive, même s'il ne faut pas exclure une décision contraire dans un cas d'espèce. La Régie s'estime liée par le jugement de la Cour du Québec dans Coulombe et ne veut pas créer de jurisprudence contradictoire.</p>
<p>Office municipal d'habitation de Sept-Îles c. Hounsell, J.E. 95-2184 (C.Q.)</p>	<p>La clause, qui est d'application générale, n'est pas déraisonnable ou abusive à sa face même. Elle n'enfreint pas les chartes. La locataire connaissait très bien la clause, avant même de s'engager. La preuve n'a pas été faite que la vie, la santé ou la sécurité des locataires serait gravement menacée. S'ils ont besoin d'un animal, ils devront songer à déménager. Le fardeau de preuve reposait sur la locataire.</p>
<p>Coulombe c. Dionne, [1996] R.J.Q. 1902 (C.S.) [3]</p>	<p>La requête en révision du jugement de la Cour du Québec est accueillie. Le locateur n'a pas prouvé l'existence d'un préjudice. De plus, la santé physique et psychologique de la locataire risque de se détériorer, ce qui constitue «<i>a serious threat to her life</i>». Finalement, la preuve médicale n'a pas été contredite.</p>
<p>Boudreau c. D'Astous, [1997] J.L. 16 (R.L.)</p>	<p>En fonction de la jurisprudence, la clause est tout à fait valide. De plus, le Tribunal n'a pas à se préoccuper de la notion de préjudice sérieux.</p>

<p>Vallée c. Office municipal d'habitation de Daveluyville, J.E. 97-1268 (C.Q.)</p>	<p>La clause n'est pas abusive. Toutefois, est-ce que la sanction et l'exécution de l'obligation le sont? La preuve médicale est ici insuffisante. L'animal est gardé pour réconfort et meubler la solitude. Il ne s'agit pas d'un cas où l'animal sert de traitement curatif ou préventif. Le locateur qui demande l'exécution en nature n'a pas à prouver un préjudice sérieux ni même quelque préjudice que ce soit.</p>
<p>Office municipal d'habitation de Charlesbourg c. Labrecque, [1998] J.L. 64 (R.L.)</p>	<p>La clause est légale. Les tribunaux ont décidé qu'un «remède» ne peut être considéré comme permettant la présence d'un chien.</p>
<p>Fram c. Office municipal d'habitation de Pointe-Claire, REJB 1998-06451 (C.Q.)</p>	<p>Une locataire, handicapée physique, acquiert un chat. Selon son médecin, l'animal apporte une aide psychologique et atténue un sentiment d'isolement. En raison de la clause prohibant les animaux, la Régie ordonne à la locataire de se départir de son chat. La Cour du Québec accueille l'appel et déclare la clause abusive et non applicable à la locataire, vu l'absence totale de préjudice et la preuve des bienfaits apportés par l'animal. La Cour supérieure rejette la requête en révision judiciaire du locateur (J.E. 2001-1304 (C.S.); requête pour permission d'appeler rejetée (C.A., 2001-09-13), 500-09-011174-018).</p>
<p>Fortier c. Paquet, [1998] J.L. 256 (R.L.)</p>	<p>La clause est légale et il est ordonné au locataire de se départir de son chat.</p>
<p>Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe, [1999] R.J.Q. 2348 (C.A.) (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2000-10-12), 27536) [4]</p>	<p>L'appel du jugement de la Cour supérieure est accueilli, de sorte que la décision de la Régie est rétablie. La décision de la Régie et le jugement de la Cour du Québec ne peuvent être qualifiés de manifestation déraisonnables.</p>

<p>Office municipal d'habitation du Cap-de-la-Madeleine c. Blais, Régie du logement, Bureau de Trois-Rivières, n° 15-981014-002G, 29 septembre 1999, M^e Jacques Cloutier (permission d'appeler accordée [400-02-003677-992]; désistement de la locataire le 12 avril 2000)</p>	<p>La locataire est dépressive, souffre d'un cancer et a un lourd passé, ayant subi de nombreuses pertes affectives. Son médecin lui a recommandé d'avoir un animal domestique et insiste sur l'importance de la zoothérapie pour les personnes vivant seules, ce qui permet de développer des liens affectifs. Selon le témoignage du médecin, l'animal permet de combattre la détresse psychologique et la solitude en plus de donner un sentiment de sécurité. Par ailleurs, la locataire s'occupe bien de son chien. Dans les circonstances, le régisseur conclut que la clause est abusive vu le préjudice sérieux qui serait causé à la locataire, préjudice disproportionné à celui du locateur.</p>
<p>Office municipal d'habitation de Drummondville c. Boisvert, [2000] J.L. 119 (C.Q.)</p>	<p>Le fils du locataire a de nombreux problèmes physiques. De plus, il est suivi en pédopsychiatrie pour des problèmes psychologiques. Sa pédopsychiatre quitte pour un congé maternité. La mère, inquiète des conséquences de cette absence, achète un chien contrairement à une clause, ce qui amène le locateur à exercer un recours devant la Régie. La pédopsychiatre dépose une lettre confirmant les bienfaits consécutifs à l'adoption du chien. Qualifiant la situation de zoothérapie, et constatant l'absence de preuve de préjudice, le régisseur permet au locataire de garder le chien. La Cour du Québec accueille l'appel: 1) Le locateur qui demande l'exécution en nature n'a pas à prouver de préjudice. 2) Même si dans certains cas exceptionnels le locataire peut conserver un animal, encore faut-il une preuve médicale solide. 3) Ici, les commentaires du médecin ne permettent pas de conclure à l'existence d'une situation exceptionnelle. 4) S'il suffisait d'obtenir <i>a posteriori</i> l'avis d'un médecin, ce genre de clause n'aurait plus aucune utilité.</p>
<p>Terrasses Greenfield Canada inc. c. Hughes, [2001] J.Q. (Quicklaw) n° 7656 (C.Q.)</p>	<p>Un thérapeute conseille à la locataire de s'acheter un chien qui est devenu le centre de sa vie. Selon la Cour du Québec, il serait abusif de la priver de son animal. Le juge est convaincu que le régisseur aurait déclaré la clause d'exclusion abusive si une telle demande avait été formulée, compte tenu de l'état de santé de la locataire. La demande de permission d'appeler est en conséquence rejetée.</p>

Onglet 9

Numéro(s) de dossier(s) : 31-080610-027G

Noms des parties : 7037457 CANADA INC. c. GILLES AUDELIN

Date de l'audience : 15-11-2011

Date de la signature : 24-01-2012

Décideur : Jodoin, Francine (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE MONTRÉAL

No :
31 080610 027 G

Régisseure :
Francine Jodoin, juge administratif

7037457 CANADA INC.
7250, BOUL. TASCHEREAU, BUREAU 100
BROSSARD (QUÉBEC) J4W 1M9

Nouveau locateur
Intervenant - Partie demanderesse

c.

GILLES AUDELIN
502-6831, DES ROSERAIES
ANJOU (QUÉBEC) H1M 3N3

MARIE-GEORGETTE BOUFFARD
502-6831, DES ROSERAIES
ANJOU (QUÉBEC) H1M 3N3

Locataires - Partie défenderesse

et

LES ASSOCIES ANJOU
310-5005, JEAN-TALON OUEST
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4P 1W7

Ancien locateur - Partie intéressée

Logement concerné :
6831, Des Roseraies, app.502
Anjou (Québec) H1M 3N3

D É C I S I O N

[1] Le locateur demande la résiliation du bail et l'éviction des locataires et de tous les occupants du logement ou, à défaut, une ordonnance d'exécution en nature, l'exécution provisoire et les frais.

[2] Le 8 juin 2009, le tribunal autorise l'intervention du nouveau locateur pour prendre fait et cause dans le présent dossier(1). D'ailleurs, l'article 1937 du Code civil du Québec stipule que le nouveau locateur a, envers le locataire, les mêmes droits et obligations résultant du bail.

[3] Monsieur Audelin suggère que depuis quelques années, il est seul à la reconduction du bail. La preuve, à cet égard, n'est toutefois pas concluante.

[4] Le logement est situé dans un complexe immobilier comportant 40 unités résidentielles. Tous les baux comportent une clause d'interdiction de garder un ou des animaux. Récemment, le règlement de l'immeuble a été modifié sans opposition et contient également une clause qui se lit comme suit :

« 14. Aucun ANIMAL ne sera toléré sous peine d'expulsion immédiate du Locataire, et de poursuites en dommages et intérêts. »

[5] Or, les locataires possèdent un petit chien de race depuis leur arrivée sur les lieux et ce, à la connaissance des représentants chargés de faire signer les baux.

[6] Madame Olympia Veliscovici est concierge depuis mars 2005. Elle a fait la visite avec le locataire préalablement à la location. Ce dernier avait un chien dans les bras. Elle lui a fait part des interdictions à cet égard mais cela n'a pas eu pour effet de le freiner pour la location du logement. Le 23 février 2008, le bail est signé malgré la clause d'interdiction et sans opposition de sa part.

[7] Celui-ci débute le 1er juin 2008 mais les locataires sont autorisés à occuper le logement à la mi-mai 2008.

[8] Le 30 mai 2008, elle lui écrit une lettre réitérant la prohibition quant à la garde d'un animal en mentionnant que des plaintes avaient été reçues quant à la présence du chien dans le logement.

[9] Elle reconnaît, toutefois, que le chien ne fait pas de dégât. Elle ne l'a jamais entendu japper et n'a jamais nettoyé après lui.

[10] En réponse aux questions du locataire, elle dit ne pas se souvenir précisément de leur conversation au moment de la conclusion du bail.

[11] Le 10 juin 2008, le présent recours est entamé.

[12] Plusieurs locataires de l'immeuble sont venus témoigner pour expliquer les difficultés que leur cause la présence du chien. Ils soumettent tous avoir loué sur la foi des représentations effectuées qu'il n'y aurait pas d'animaux dans l'immeuble mais aucun ne semble véritablement mettre son occupation en jeu à cause de cela. Toutefois, ils trouvent injuste cette contravention aux obligations du bail et jugent que cela a un impact sur le loyer payé.

[13] Certains ou leurs conjoints présentent des troubles allergiques aux poils. Monsieur Santi-Furlan est

traité pour une rhinite chronique et fait des réactions continuellement bien que ses médicaments lui permettent d'en contrôler les effets.

[14] Les locataires se plaignent des inconvénients que peut causer la présence d'un chien dans l'immeuble sans vraiment avoir de plainte à soumettre quant au comportement de celui des locataires. Aucun n'a pu établir de façon concrète que celui-ci était source de nuisance, d'insalubrité ou de malpropreté.

[15] Même madame Pierrette Bernier qui réside sur le même étage que les locataires et entend le chien japper lorsqu'elle sort de chez elle ne semble pas sans s'en plaindre davantage. Elle déclare qu'il y a deux chiens présentement dans l'immeuble.

[16] Monsieur Gilles Audelin soumet qu'il est très attaché à son chien car il appartenait à sa fille décédée. Lors de la location, la concierge a demandé s'il jappait. Il lui a répondu négativement. Ensuite, une enquête de crédit a été effectuée et sa candidature a été acceptée. Au moment de la conclusion du bail, il a fait clairement entendre qu'il ne signerait pas si on lui interdisait le chien. Madame Veliscovici lui a répondu simplement qu'elle ne pouvait pas lui demander « de le jeter ».

[17] Quant à la clause d'interdiction, il a présumé qu'elle ne serait jamais mise en application à moins que son chien soit une source de préjudice. Or, dit-il, personne ne peut se plaindre de son chien. Il le sort quatre (4) fois par jour et il n'a jamais fait ses besoins dans l'immeuble. S'il voit qu'il indispose quelqu'un, il le prend dans ses bras.

[18] Il invoque en toute fin d'audience qu'il s'agit pour lui d'une zoothérapie et qu'il a un document à cet effet, qu'il a oublié d'amener.

[19] *Par souci d'assurer au locataire une défense pleine et entière, le tribunal a autorisé la production du document allégué comme le permet l'article 37 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement(2) avec instructions d'en communiquer copie à la partie adverse. Celle-ci disposant du droit de rouvrir l'enquête, si nécessaire.*

[20] Les documents produits sont datés du même jour que l'enquête et audition. Il s'agit de deux billets médicaux qui indiquent sommairement ce qui suit en ce qui concerne madame Bouffard :

« Zoothérapie pour raison de santé (sclérose en plaque) et ce, depuis le 08-07-28.

[21] Quant à monsieur Audelin :

« Zoothérapie nécessaire. C a besoin de son chien pour raison de santé et ce, depuis le 08-07-28. »

[22] La partie demanderesse n'a pas requis une réouverture d'enquête pour commenter ou présenter une preuve conditionnelle.

ANALYSE ET DISCUSSION :

-Application de la clause

[23] En soi, une clause du bail visant à interdire la garde d'un animal est parfaitement valide et le locataire qui a signé librement et sans contrainte doit s'y conformer

[24] Le locataire fait toutefois valoir une forme de renonciation à l'application de la clause en raison de la nature des discussions intervenues lors de la conclusion du bail.

[25] Cette preuve qui vise à contredire un écrit valablement fait est autorisée en raison du commencement de preuve qui résulte du témoignage de madame Veliscovici, agente du locateur.

[26] Dans la décision Agence d'assurances Richard Simard Inc. c. Patrice(3), la juge administratif Suzie Duchaine effectue une analyse des principes applicables à la renonciation. La validité d'un recours en résiliation de bail est contestée car le locateur a envoyé un avis de renouvellement du bail alors que son recours était toujours actif et ce, sans réserve de recours :

« [5] Le tribunal de la Régie du logement a déjà eu à statuer sur cette question.

Dans l'affaire Société d'Habitation Chambrelle c. Colin Peter Kane, la juge administratif Dina Mercier en dispose ainsi[2] :

« Le tribunal dispose maintenant de l'objection du procureur du locataire qui se résume comme suit : l'envoi d'un avis d'augmentation de loyer équivaut-il à une renonciation tacite à l'égard du recours en résiliation de bail qui est pendante devant la Régie du logement ?

La réponse à cette question n'est pas tranchée, comme l'indique l'auteur Pierre-Gabriel Jobin(1) :

« [...], les tribunaux devraient, d'après nous, réserver la renonciation tacite aux circonstances qui révèlent clairement l'intention de la partie de renoncer à ses droits, comme la Cour d'appel l'a déjà énoncé. La prudence s'impose en cette matière : on ne prête pas à quelqu'un l'intention de renoncer à ses droits sans avoir des motifs sérieux de décider ainsi. En cas de doute ou de preuve incertaine, il faut favoriser la partie qui invoque son droit. »

Pour que l'on puisse conclure à une renonciation tacite, il faut en premier lieu une intention claire à cet effet, qui puisse se déduire des circonstances. Dans d'Assylva(2), la Cour d'appel souligne que la renonciation à un droit est une abdication et qu'elle ne se présume pas. Pour qu'il y ait renonciation tacite, il faut que les faits dont on voudrait l'induire soient tels qu'ils fassent voir une volonté manifeste d'abandonner le droit, c'est-à-dire que ces faits soient contraires au droit dont il s'agit ou inconciliables avec lui.

Dans Gingras(3), la Cour suprême rappelle que la renonciation tacite s'induit des faits non équivoques. Dans Pacific Properties(4), la Cour d'appel réfère aux propos de l'honorable Turgeon, confirmés par la Cour suprême dans Gingras, où il rappelle que la remise ou la renonciation tacite s'induit de certains actes posés par le créancier. Ces actes doivent être de nature à impliquer nécessairement la volonté de renoncer à son droit. Ils doivent présenter un caractère non équivoque, de façon qu'il soit impossible de les interpréter dans un autre sens que celui d'une renonciation. Il faut rappeler que la renonciation ne se présume pas et qu'elle doit toujours être interprétée de façon étroite.

Donc s'il subsiste un doute quant à l'existence d'une telle renonciation comme dans le présent cas, le tribunal se doit de favoriser la partie qui a intenté le recours, à savoir en l'espèce, la locatrice. La renonciation ne se présume pas.(5) » (Les références sont omises) (Notre soulignement)

[27] À la lumière des faits mis en preuve, le tribunal ne peut conclure qu'il y a eu renonciation du locateur à invoquer l'application de la clause. Même s'il est vrai que la représentante du locateur a cultivé une certaine ambivalence au moment de la conclusion du bail, les locataires ont, quant à eux, pratiqué une forme d'aveuglement volontaire. Chacun espérant sans doute que la présence de l'animal passerait inaperçu.

[28] Il n'est pas certain que madame Veliscovici aurait pu refuser de louer le logement pour cette raison et les locataires ont choisi d'assumer le risque de signer le bail comportant une clause d'interdiction.

[29] Même en retenant le témoignage du locataire sur le contenu des discussions survenues au moment de la location, le tribunal ne peut en dégager une renonciation claire et sans équivoque à mettre en œuvre l'interdiction apparaissant au bail si cela s'avérait nécessaire.

[30] Tout au plus, on peut en déduire que le locateur acceptait de ne pas mettre cette clause en application pour les fins de la location du logement mais préférerait garder l'option de s'en prévaloir, le cas échéant.

[31] De plus, la simple tolérance à l'égard de la présence du chien n'est pas créatrice de droits et ne peut constituer une renonciation à exiger le respect de la clause librement contractée(4).

[32] Dans l'affaire Office municipal d'habitation de Dégelis c. Lebrun(5), la Cour du Québec s'exprime en ces termes :

« Bien plus, l'intimé a toléré la présence d'animaux pendant plusieurs années.

Cependant, le fait d'avoir toléré la présence d'animaux à l'encontre de la stipulation contenue dans les baux ne constitue pas en soi une renonciation à se prévaloir de cette clause. Or la preuve ne révèle ni faits, ni paroles qui pourraient laisser croire à une modification du bail pour en retrancher la clause ou pour permettre aux appelants de croire que l'intimé renonçait à son application. La preuve ne révèle pas, par exemple, que l'intimé a laissé croire à l'un ou l'autre des locataires que la possession d'un animal serait éventuellement autorisée.

Les parties ont librement choisi de signer des baux qui contiennent une clause interdisant la possession d'animaux dans les lieux loués. Il n'y a pas eu modification subséquente de cette clause. Il s'agit d'une clause licite qui est toujours valide et lie toujours les parties. Je ne peux donc venir à une décision contraire de celle du régisseur. » (Le tribunal souligne)

[33] En l'occurrence, la tolérance du locateur n'a pas duré des années car peu après l'arrivée des locataires, il a reçu des plaintes de d'autres locataires de l'immeuble. Une mise en demeure est, aussitôt, acheminée. Cela contredit la version des locataires à l'effet que la clause ne devait recevoir aucune application.

[34] Comme on l'a vu, même en admettant que le locateur a fait preuve de tolérance eu égard à la présence du chien dans l'immeuble, cela ne peut constituer une renonciation à se prévaloir de la clause d'interdiction. Les locataires y sont, donc, assujettis.

-La défense de zoothérapie

[35] Le locataire soulève en fin d'audience que la présence de son chien constitue de la zoothérapie.

[36] La zoothérapie est une forme de soins thérapeutiques assistés d'un animal. La jurisprudence a beaucoup évoluée ces dernières années et plusieurs décisions reconnaissent, dans des cas exceptionnels, le droit de conserver un animal en contravention à une clause du bail pour des motifs de zoothérapie. Toutefois, on exigera une preuve médicale solide(6).

[37] Dans la décision J.L. c. Coopérative L'Ébène et Régie du logement(7), la Cour du Québec se prononce en appel d'une décision rendue par la Régie du logement, laquelle ordonne au locataire de se départir de son chat. La fille du locataire, âgée de dix (10) ans, était traitée en zoothérapie et ce dernier invoque le caractère déraisonnable de la clause d'interdiction. Le juge Lortie effectue une analyse approfondie de son pouvoir d'intervention et écrit :

[68] Les clauses interdisant les animaux dans les logements ont à plusieurs reprises été soumises aux tribunaux [32]. La doctrine s'est de plus intéressée au sujet, parfois dans le cadre d'analyses plus générales [33].

[69] Il est reconnu que ce type de clause n'est pas en soi abusive. Le locateur qui demande l'exécution en nature de l'obligation n'a pas à prouver l'existence d'un préjudice. Il lui suffit de démontrer la violation au contrat. Ultimement, si la violation persiste, le locateur peut obtenir la résiliation du bail.

[70] Le locataire qui demande l'annulation de la clause, ou la réduction de l'obligation, assume le fardeau de la preuve.

[71] Voilà donc des règles sans équivoque.

[72] Toutefois, la situation se corse lorsqu'un locataire soulève la défense de zoothérapie, soit l'activité «impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique. Cette méthode favorise les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux, à des fins préventives et thérapeutiques»[34].

[73] À première vue, la jurisprudence semble divisée: certains décideurs considèrent que les clauses d'interdiction sont explicites et librement négociées, donc applicables à l'encontre du locataire; d'autres concluent qu'il s'agit de stipulations abusives. Comme l'écrit l'auteur Pierre Gagnon: «Il est clair qu'il n'existe pas d'unanimité étanche à ce sujet. Mais serait-ce préférable?»[35]

[74] Une analyse approfondie de cette jurisprudence laisse voir que les situations sont nuancées, que les circonstances varient et qu'un remède applicable dans une situation ne peut être importé automatiquement dans une autre.

[75] Quoiqu'il en soit, le présent locateur croit détenir un argument massue avec l'arrêt de la Cour d'appel Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe[36]. Dans cette affaire, la Régie avait refusé à une locataire le droit de garder un chat en raison de la faiblesse de la preuve médicale. La Cour du Québec rejette l'appel puis la Cour supérieure accueille une requête en révision judiciaire pour les motifs suivants: le locateur n'a pas prouvé l'existence d'un préjudice; la santé physique et psychologique de la locataire risque de se détériorer, ce qui constitue «a serious threat to her life»; la preuve médicale n'a pas été contredite. Par la suite, la Cour d'appel rétablit la décision de la Régie et le jugement de la Cour du Québec, ces derniers ne pouvant être qualifiés de manifestement déraisonnables.

[76] Deux observations s'imposent à l'égard de l'affaire Coulombe. Tout d'abord, «les juges de la Cour d'appel ont pris bien soin de situer leur décision dans le contexte précis et exigü d'une requête en révision judiciaire présentée par la locataire»[37]. En outre, le débat a porté sur une question de Charte et non sur une demande de réduction d'obligations[38]. Bref, le débat est loin d'être clos.

[77] À cet égard, dans l'affaire Demers c. Rabouin, le régisseur Joly présente un bon résumé de la situation:

Sauf s'il est prouvé que la tolérance du locateur puisse être assimilée à une renonciation de la clause qui défend les animaux, le locataire ne pourra faire échec à cette clause que s'il rencontre les deux conditions suivantes:

1. La présence de l'animal ne cause aucun trouble de quelque nature et
2. La présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire.[39]

[78] Dans le présent cas, le locateur exprime certaines craintes générales mais la preuve ne révèle pas que la présence du chat soit problématique. De plus, la psychologue scolaire Constance Marchand et le pédopsychiatre Marc-Yves Leclerc témoignent dans leurs rapports que l'animal est nécessaire à la santé de l'enfant. Or, comme l'écrit l'auteur Royer, le témoignage d'expert «non contredit ne peut être écarté arbitrairement et doit généralement être accepté»[40].

[79] Dans les circonstances, la clause d'interdiction est-elle déraisonnable au sens de l'article 1901 C.c.Q.?

[80] D'une part, le Tribunal considère que l'analyse doit être faite au moment de l'application de la clause litigieuse[41]. L'article 1901 mentionne d'ailleurs qu'il faut tenir compte des circonstances, ce qui permet de se situer au cœur de l'action.

[81] D'autre part, le terme «déraisonnable» n'est pas défini dans le Code civil, de sorte qu'il est utile de recourir aux dictionnaires. En premier lieu, il est proposé comme synonyme les mots «exagéré, démesuré, excessif, qui dépasse la mesure»[42]. Par ailleurs, l'auteur Reid définit ainsi la «personne raisonnable»:

Modèle auquel se réfère la loi lorsqu'il y a lieu d'analyser la conduite d'une personne. En matière contractuelle, personne qui se comporte avec bon sens et d'une manière réfléchie lorsqu'elle contracte avec une autre.[43]

[82] Après analyse, le Tribunal conclut que l'application de la clause, dans les circonstances actuelles, est déraisonnable. Priver l'enfant de l'animal serait la priver de soins et dépasserait la mesure. La clause d'interdiction est donc déclarée abusive au sens de l'article 1901 C.c.Q.

[83] Comme le dit le juge Rouleau, il faut faire la différence «entre un chat qui ne sort jamais de l'appartement de son maître et un molosse de 35 kilos qui hanterait les espaces communs».

[44] » (Les références ont été omises).

Notre soulignement

[38] En l'occurrence, la lecture des billets médicaux produits par le locataire ne démontre pas que nous sommes en présence d'un traitement par zoothérapie prescrit médicalement. En fait, il appert, considérant que ces documents ont été préparés le même jour que l'audience, qu'ils ont été rédigés en vue de celle-ci. L'oubli du locataire d'apporter cette preuve laisse croire au tribunal qu'elle ne tenait pas une grande importance pour lui ou qu'elle a été constituée uniquement en prévision de cette audience ou en conclusion de celle-ci. D'ailleurs, la lecture de ces documents ne révèle pas qu'il y ait eu de la part du médecin traitant une véritable démarche d'expertise basée sur une méthodologie scientifique en vue de leur rédaction.

[39] À cet égard, la relation causale et thérapeutique entre l'état de santé actuel des locataires et la présence du chien n'est pas démontrée.

[40] Le tribunal ne doute aucunement que les locataires ont un attachement particulier à leur chien, ce qui est, d'ailleurs, pratiquement le cas de la plupart des détenteurs d'animaux. Ce seul critère, néanmoins, est insuffisant pour faire échec à la clause d'interdiction librement contractée.

[41] Pour que la défense de zoothérapie soit admise, il faut une démonstration que la présence du chien constitue un traitement médical reconnu pour les locataires. La preuve soumise, à cet égard, n'est nullement convaincante ou probante.

[42] Dans l'affaire Leclerc-Bourassa c. Office municipal de Rosemère, la Cour du Québec se prononce en appel sur une décision de la Régie du logement qui ordonne de se départir d'un chien. Le juge Jean-Claude Paquin approuve les motifs retenus en première instance :

«[15] Le régisseur écrit: "La jurisprudence admet la validité de ce genre de clause et l'obligation pour un locataire de les respecter". L'on ne saurait déceler une faiblesse apparente dans cette assertion.

[16] Finalement il ajoute: »La preuve présentée par la locataire est jugée insuffisante pour permettre au tribunal d'écarter ce principe. Le bien-être d'une personne est une notion très large et à défaut d'une preuve plus précise, le tribunal ne peut en conclure que la santé de la locataire est en cause". La lecture du billet médical justifie pleinement cette conclusion.(8) »

[43] Le présent tribunal est également d'avis qu'il n'a pas été établi valablement que la présence de l'animal est nécessaire à la santé des locataires. Aussi, le tribunal ne peut conclure que la clause d'interdiction est déraisonnable ou abusive dans les circonstances.

-La résiliation du bail ou à défaut une ordonnance d'exécution en nature

[44] Pour faire droit à la demande en résiliation présentée, le locateur doit démontrer, par une preuve prépondérante, que la contravention à cette clause lui cause un préjudice sérieux (article 1863 du Code civil du Québec).

[45] Le tribunal peut également, dans un tel cas, conformément à l'article 1973 du Code civil du Québec substituer à la résiliation immédiate du bail, une ordonnance d'exécution en nature des obligations.

[46] L'ordonnance émise sous l'article 1973 du Code civil du Québec et souvent qualifiée de « dernière chance » vise à permettre de s'amender et d'éviter immédiatement la sanction ultime que constitue la résiliation du bail. Il s'agit, essentiellement, d'un pouvoir discrétionnaire qui peut être exercé par le tribunal même en l'absence de demande.

[47] Le tribunal peut aussi, sur demande faite à cet effet, émettre une ordonnance d'exécution en nature, comme le permet l'article 1863 C.c.Q. Dans un tel cas, la seule preuve de la contravention suffit à faire droit à la demande et le non-respect d'une telle ordonnance conduit à l'outrage au tribunal (article 112 Loi sur la Régie du logement(9)).

[48] Il y a plusieurs locataires mécontents dans l'immeuble car ils ont reçu l'assurance que les baux comportaient une interdiction quant à la présence d'animaux et ceci étant, étaient en droit de s'attendre à ce qu'elle soit respectée.

[49] Les locataires ont témoigné en précisant que leur occupation de l'immeuble résulte, du moins en partie, de l'interdiction de posséder un animal. Certains présentent des allergies ou des intolérances face aux chiens. Cela provoque un alourdissement de la gestion de l'immeuble car le locateur est continuellement exposé à leur mécontentement, à leurs plaintes ou à des recours éventuels.

[50] Ainsi, même si le chien ne présente aucun problème comportemental majeur, sa présence constitue, malgré tout, une source de perturbations pour les autres locataires de l'immeuble en raison de leurs conditions médicales particulières ou de leurs attentes contractuelles.

[51] Après analyse, le tribunal conclut que la contravention à la cause d'interdiction prévue au bail cause un préjudice sérieux au locateur, ce qui justifie en application de l'article 1863 du Code civil du Québec, la résiliation.

[52] Le tribunal peut cependant émettre une ordonnance pour forcer les locataires à rencontrer leur obligation et se départir de leur chien, suivant l'article 1973 du Code civil du Québec :

« 1973 . Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail.»

[53] L'auteur Me Pierre-Gabriel Jobin mentionne ce qui suit :

« En matière de louage résidentiel, d'une part, une disposition expresse confère au tribunal le pouvoir discrétionnaire de refuser la résiliation demandée et d'ordonner plutôt l'exécution en nature de l'obligation violée; si, toutefois, le locataire, ensuite, persiste dans son défaut et que le locateur formule une seconde demande de résiliation, elle sera alors accordée automatiquement. Il s'agit d'une sorte d'ultimatum lancé au locataire. »(10)

[54] Le tribunal croit opportun, à ce stade-ci, de limiter son intervention à l'émission d'une telle ordonnance.

[55] La preuve soumise ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[56] ORDONNE aux locataires de se conformer à la clause d'interdiction contenue au bail en se départissant de leur chien dans un délai de 30 jours à compter de la présente décision;

[57] CONDAMNE les locataires à payer au locateur les frais judiciaires de 70 \$;

[58] REJETTE la demande quant au surplus.

Le

24 janvier 2012

Francine Jodoin

Présence(s)

le mandataire de l'intervenant

Me Amy Lourenço, avocate de l'intervenant

le locataire

Date de l'audience

15 novembre 2011

FJ/nv

1 original et 4 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

-
- 1 - Voir procès-verbal de l'audience.
 - 2 - R.R.Q. 1981, c. R-8.1, r.5.
 - 3 - 2011QCRDL 40543.
 - 4 - 2968-2325 Québec inc. c. Blanco-Puliga, 500-80-002439-033, 12 novembre 2004, Astoria Holdings inc. c. Lunetterie Vision Plus L.G. inc. EYB 2005-86191 (Cour du Québec 13-12-2004).
 - 5 - Office municipal d'Habitation de Dégelis c. Lebrun et al., [1994] J.L. 127.
 - 6 - O.M.H. de Sept-Iles c. Levasseur, 650-02-000417-947 et 650-02-000432-046, m. le juge Gabriel de Pokomandy, 26 octobre 1995, Drummondville c. Boisvert, [2000] J.L. 119 (C.Q.), AZ-50070677, Quenneville c. Oliver, C.Q. Beauharnois (Salaberry-de-Valleyfield) 760-02-005796-011, 2001-12-17, AZ-50120860.
 - 7 - C.Q. Chicoutimi, 150-80-000069-042.
 - 8 - Leclerc-Bourassa c. Office municipal d'habitation de Rosemère, C.Q. ST-Jérôme, 700-80-000950-045, 12 octobre 2004.
 - 9 - L.R.Q. c. R-8.1.
 - 10 - Pierre-Gabriel Jobin, Le louage, 2e édition, Les éditions Yvon Blais inc., Cowansville, 1997, p. 299.

Onglet 10

Numéro(s) de dossier(s) : 08-120411-002G

Noms des parties : OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE CHANDLER c. ADRIENNE LUCE

Date de l'audience : 14-05-2012

Date de la signature : 06-06-2012

Décideur : Courtemanche, Claire (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE GASPÉ

No :
08 120411 002 G

Régisseuse :
Claire Courtemanche, juge administratif

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE CHANDLER
430, AVENUE DU DOMAINE
CHANDLER (QUÉBEC) G0C 1K0

Locateur - Partie demanderesse

c.

ADRIENNE LUCE
3-419, BOULEVARD PABOS
PABOS (QUÉBEC) G0C 1K0

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
419, boulevard Pabos, app.3
Pabos (Québec) G0C 1K0

D É C I S I O N

[1] Le 11 avril 2012, le locateur saisissait le Tribunal d'une demande la résiliation du bail et éviction de la locataire.

[2] Il ressort des faits mis en preuve que les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012, au loyer mensuel de 242 \$, pour un local d'habitation situé au 419, boulevard Pabos, appartement 3 à Pabos.

[3] Au soutien de sa demande, le locateur allègue que suivant le bail intervenu entre les parties, la présence d'animaux au logement est interdite. Malgré cette interdiction au bail, le locateur déclare que la locataire possède actuellement un chat et refuse de s'en départir.

[4] Concernant la présence d'animaux dans le logement, le locateur déclare qu'ils ont adopté un règlement strict interdisant la présence d'animaux au logement. Cette réglementation a été adoptée puisque plusieurs logements leur ont été remis en piètre condition sanitaire au départ des locataires qui possédaient alors un animal.

[5] La locataire est entrée à l'immeuble le 1er novembre 2009. Dès le mois de février 2010, ils ont reçu une plainte concernant la présence d'un animal à son logement. Suite à cette plainte, la locataire s'est départie de l'animal.

[6] Cependant, au cours des mois de janvier ou février 2012, la locataire a, à nouveau, un chat à son logement. Un avis a donc été envoyé à la locataire de voir à se départir de l'animal, ce qu'elle refuse actuellement.

[7] En défense, la locataire allègue qu'elle a une santé précaire et une contrainte sévère à l'emploi ainsi qu'un problème de santé mentale suite à une dépression majeure en 1996. Depuis 1997, elle est suivie par un psychiatre. Avant d'occuper le logement, elle avait une petite chienne qui est décédée. La perte de cet animal lui a causé énormément de peine et par la suite, elle a remplacé l'animal par un chat. Lorsqu'elle est entrée au logement, elle a dû se départir de l'animal compte tenu des exigences du locateur.

[8] Après s'être départie de ce chat, elle a vu sa santé mentale déprimer. C'est au cours de l'hiver qu'elle a constaté une chatte abandonnée à l'immeuble et elle l'a recueillie. Actuellement, cette chatte a été stérilisée et dégriffée.

[9] La procureure de la locataire a fait entendre M. Steve Huntingdon, agent de relations humaines au CSSS de Chandler. C'est en octobre 2011 qu'il a eu une première rencontre avec la locataire. À ce moment, la locataire consommait beaucoup de médicaments pour contrôler son anxiété et ses autres problèmes. Suite à l'arrivée de cette chatte dans sa vie, il a pu constater une évolution incroyable chez la locataire.

[10] Selon ce qu'il a pu constater, cet animal rassure, sécurise, permet d'améliorer la sociabilisation de la locataire ainsi que de renouer avec la vie. Il allègue aussi que l'animal lui redonne confiance en elle, diminuant ainsi son anxiété sociale et son anxiété généralisée. Il déclare aussi que si l'animal devait être retiré à la locataire, il est persuadé qu'il y aurait une forte régression dans sa santé.

[11] Le locateur demande, quant à lui, le respect de sa réglementation concernant l'interdiction d'animaux dans les lieux loués, réglementation motivée par les nombreux problèmes et dommages causés aux lieux par la présence d'un animal..

[12] Quant à la procureure de la locataire, celle-ci plaide que les bienfaits de la zoothérapie ont été reconnus par les tribunaux. Depuis l'arrivée de cette chatte dans la vie de la locataire, celle-ci a vu sa santé s'améliorer grandement et par conséquent, c'est toute sa qualité de vie qui s'en est vue

améliorée.

[13] Concernant les bienfaits de la zoothérapie, dans certains cas particuliers, la présence d'un animal peut être bénéfique. Cependant, le Tribunal constate aussi que la présence de l'animal dans un logement peut aussi causer de sérieux problèmes.

[14] La locataire déclare qu'actuellement sa chatte a été stérilisée et dégriffée pour éviter les dommages et qu'elle en prend soin. Cependant, il appert que la locataire laisse circuler cette chatte à l'extérieur par une fenêtre du logement qu'elle laisse ouverte.

[15] Suite à la preuve, le Tribunal constate qu'effectivement la santé physique et mentale de la locataire s'est fortement améliorée par la présence d'un animal dans sa vie. Compte tenu de la preuve offerte, de l'effet positif au niveau de la santé de la locataire et de la capacité de la locataire à prendre soin adéquatement de cet animal, le Tribunal permettra la présence de l'animal au logement dans ce cas bien particulier.

[16] Bien que certaines décisions des tribunaux aient permis la présence d'un animal dans le cadre d'une zoothérapie. Plusieurs décisions ont aussi statué que le locateur était en droit d'interdire la présence d'animaux dans ses logements et la validité de cette clause interdisant la présence d'animaux au logement a été reconnue et sanctionnée.

[17] La présence d'un animal étant fortement bénéfique pour la santé de la locataire, le Tribunal autorisera la locataire à conserver cet animal dans son logement. Cependant, l'animal ne pourra circuler librement à l'extérieur de l'immeuble par la fenêtre comme la locataire le permet actuellement. Le chat devra demeurer à l'intérieur du logement de la locataire de façon à éviter tout effet d'entraînement que pourrait avoir la présence de cet animal face aux autres locataires qui, constatant la présence de cet animal, veulent eux aussi avoir un animal et ce, en contravention d'une clause à leur bail.

[18] CONSIDÉRANT l'ensemble de la preuve;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[19] ACCUEILLE en partie la demande du locateur;

[20] PERMET à la locataire d'avoir dans son logement une chatte stérilisée et dégriffée à condition que cette chatte ne puisse circuler librement à l'extérieur de l'immeuble par la fenêtre du logement de la locataire ou de toute autre façon. La chatte devant demeurer à l'intérieur du logement de la locataire;

[21] Les frais judiciaires de la demande au montant de 76 \$ étant à la charge de la locataire.

Le

06 juin 2012

Claire Courtemanche

Présence(s)

le mandataire du locateur

la locataire

Me Louise Levasseur, avocate de la locataire

Date de l'audience

14 mai 2012

CC/fk

1 original et 3 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

Onglet 11

Numéro(s) de dossier(s) : 28-120120-009G

Noms des parties : MARTIN FORGET c. ALAIN CHAMPAGNE

Date de l'audience : 02-10-2012

Date de la signature : 30-10-2012

Décideur : Santirosi, Marie-Louisa (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

No :
28 120120 009 G

Régisseuse :
Marie-Louisa Santirosi, juge administratif

MARTIN FORGET
108, DOMAINE FORGET
ST-LIGUORI (QUÉBEC) J0K 2X0

Locateur - Partie demanderesse

c.

ALAIN CHAMPAGNE
1-1998, PLAISANCE
TERREBONNE (QUÉBEC) J6X 4S9

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
1998, Plaisance, app.1
Terrebonne (Québec) J6X 4S9

D É C I S I O N

[1] Le tribunal est saisi d'une demande de résiliation de bail au motif que le locataire conserve un chien dans son logement en contravention de son bail et qu'il cause ainsi un préjudice sérieux au locateur.

[2] Les parties sont liées par un bail de douze mois débutant le 1er juillet 2010, reconduit par la suite annuellement. Présentement, le loyer s'élève à 720 \$.

[3] L'immeuble est divisé en six unités locatives réparties sur trois étages. Le locataire habite le rez-de-chaussée.

[4] Lors de la signature du bail, il fut discuté des règlements de l'immeuble et le locateur a souligné au locataire l'interdiction formelle de posséder un chien. Une clause au bail le prévoit ainsi que l'article 2 des règlements internes. Le locataire a signé les deux documents qui le lient au locateur et a accepté toutes les conditions.

[5] Il faut mentionner que le locataire est paraplégique depuis 1988.

[6] Un peu après la signature du bail, le père du locateur, également gestionnaire de la propriété, constate la présence d'un assez gros chien, un boxer de race appartenant au défendeur. Il lui mentionne qu'il doit s'en départir. Ce dernier promet de s'en occuper. Cette promesse sera répétée à d'autres occasions, mais à chaque fois, le locateur constate que l'animal est toujours présent.

[7] Le 12 juillet 2011, il lui fait parvenir une mise-en-demeure lui donnant 5 jours pour se départir de son animal et finalement en janvier 2012, introduit le présent recours.

[8] Il explique que le chien lui a fait perdre deux locataires. Il déplore la présence des déchets de l'animal sur son terrain qui entrave la coupe de gazon en plus des odeurs nauséabondes qui se dégagent du logement. Il explique devoir maintenir la porte d'en avant ouverte pour faire aérer les corridors.

[9] Le beau frère du gestionnaire agit à l'occasion comme concierge, principalement, il voit à la coupe du gazon. Il explique avoir trouvé des détritrus sur le terrain à une reprise deux années de suite.

[10] Le locataire réplique qu'il n'avait pas l'intention d'avoir un chien lorsqu'il a signé le bail. L'animal lui fut donné par sa mère. Il a tenté de s'en départir à deux reprises, mais la bête lui fut retournée à chaque fois, les preneurs ne pouvant lui accorder les soins appropriés.

[11] Il raconte qu'il s'agit d'une bête bien éduquée qui ne jappe pas et dont les bénévoles qui l'assistent lui font faire ses besoins du côté de la piste cyclable. Il souligne que son logement est propre et bien entretenu.

[12] Le locataire ajoute que vers le mois d'octobre 2010, soit peu de temps après qu'il soit emménagé dans le logement, il s'est fracturé la hanche, ce qui a affecté sa mobilité déjà réduite par son handicap. Le chien est devenu son aide. Il le tire, et le soutient lors de manipulation. Le locataire demeure coucher entre 20 et 22 heures par jour. Pour cette raison et parce qu'il est attaché à la bête, il désire le conserver. Il a également fait adapter le logement à ses besoins et considère qu'il subirait un grand préjudice s'il devait déménager. Il dépose des notes médicales qui soutiennent sa fracture et la période d'hospitalisation ainsi qu'une prescription médicale d'un chien d'assistance.

[13] Le locataire convient que son animal n'est pas un chien Mira, mais il avance que sa fonction et ses aptitudes sont équivalentes.

[14] Un ami et bénévole auprès de lui viendra confirmer que l'animal est promené pour ses besoins quotidiens.

[15] Le bail est un contrat qui lie les parties. L'interdiction de posséder un animal, en l'occurrence un chien n'est ni abusif ni déraisonnable. Une telle clause dans le bail et \ ou règlement interne est en principe valide et oblige le locataire à s'y conformer.

[16] La présente affaire est cependant différente en ce sens que depuis la fracturation de la hanche du locataire, son état physique exige qu'il trouve un moyen supplémentaire et polyvalent pour se mouvoir. L'animal agit comme un facteur ressource. Restreindre l'apport de l'animal créerait une difficulté mécanique supplémentaire pour le locataire.

[17] La soussignée constate que le chien n'est pas seulement un outil pour le locataire qui témoigne avec une lourde charge émotive lorsqu'il décrit son animal. Malgré l'attachement du locataire pour le chien, c'est l'utilité de l'animal qui fait la différence.

[18] Dans l'affaire J.L. c. Coopérative de l'Ébène,(1) il a été jugé que le caractère raisonnable d'une clause doit s'analyser au moment où l'on exige son application. Dans ce litige, l'honorable juge Lortie a écarté la clause d'interdiction au bail d'un animal pour permettre à une jeune fille de conserver son chat le temps nécessaire au traitement de zoothérapie prescrit par son médecin.

[19] En l'instance, le chien compense partiellement à un handicap du locataire. L'application de la clause serait déraisonnable pour ce dernier. La soussignée préfère la suspendre en ce qui le concerne.

[20] Le tribunal tient également à souligner que le locateur n'a pas non plus persuadé la soussignée de son préjudice. Aucun locataire n'est venu se plaindre au tribunal, et le témoin qui agit à l'occasion comme concierge n'a pas convaincu que l'animal détériore le terrain.

[21] La soussignée invite cependant le locataire à prendre des mesures pour réduire les odeurs canines qui peuvent se dégager de son logement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] SUSPEND la clause d'interdiction de posséder un chien en ce qui concerne le présent locataire tant que ce dernier obtiendra une prescription médicale de la nécessité d'obtenir l'assistance d'un animal;

[23] Le locateur devant assumer les frais judiciaires de la présente.

Le

30 octobre 2012

Marie-Louisa Santirosi

Présence(s)

le locateur

le locataire

Date de l'audience

2 octobre 2012

MLS/vs

1 original et 2 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

1 - 150-80-000069-42 (C.Q.), 30 novembre 2004, J. P. Lortie, [2005] R.J.Q. 267 ou [2005] J.L. 57 (C.Q.) (J.E.2005-143).

Onglet 12

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE DRUMMOND

COUR DU QUÉBEC
Chambre civile

No: 405-02-002065-990

Le 8 mars 2000

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE:
L'HONORABLE DANIELLE CÔTÉ, J.C.Q.**

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE
DRUMMONDVILLE**, corps politique dûment consti-
tué selon les lois du Québec, ayant son siège social au
295, rue Cockburn, Drummondville, district de Drum-
mond, J2C 5X6,

Requérant

C.

MONIQUE BOISVERT, résidant et domiciliée au 80,
Manseau, app. 11, Drummondville, district de Drum-
mond, J2B 5Z7,

Intimée

-et-

RÉGIE DU LOGEMENT, tribunal dûment constitué selon la Loi sur la Régie du logement, ayant un établissement au 270, rue Lindsay, bureau 11 à Drummondville, district de Drummond, J2B 1G3,

Mise-en-cause

JUGEMENT

Le locateur, bénéficiaire d'une clause interdisant la présence d'animaux domestiques dans le logement loué, doit-il établir l'existence d'un préjudice avant de pouvoir obtenir l'exécution en nature d'une telle clause?

La Régie du logement ayant répondu par l'affirmative, l'Office municipal d'habitation de Drummondville (**l'OFFICE**) demande au Tribunal d'infirmier cette décision et d'ordonner à sa locataire, Monique Boisvert (**BOISVERT**) de se départir de son chien.

Les faits ne sont pas contestés : Kevin, le fils de **BOISVERT**, souffre de conditions atopiques avec asthme et allergies alimentaires multiples et très graves. Il a également des épisodes syncopaux avec instabilité vasomotrice nécessitant un traitement pharmacologique.

Kevin est aussi suivi en pédopsychiatrie pour différents problèmes d'ordre psychologique.

Au mois d'août 1998, apprenant que la pédopsychiatre de Kevin quitte pour un congé de maternité, **BOISVERT** s'inquiète des conséquences de cette absence sur la santé de Kevin. Elle décide alors d'acheter un chien, sachant toutefois qu'elle contrevient ainsi à une clause de son bail.

Informé de la situation, l'**OFFICE** s'adresse à la Régie du logement afin d'obtenir une ordonnance enjoignant à **BOISVERT** de se départir du chien.

La preuve révèle que **P'OFFICE** n'a reçu aucune plainte des autres locataires.

Devant la Régie du logement, **BOISVERT** dépose une lettre de la pé-dopsychiatre confirmant les bienfaits consécutifs à l'adoption du chien. Une lettre au même effet, signée par une intervenante sociale du CLSC, est également produite.

Qualifiant cette situation de zoothérapie, le régisseur conclut qu'il y a lieu de permettre à Kevin de garder son chien puisque **P'OFFICE** n'a pas établi l'existence d'un préjudice, les autres locataires n'ayant pas porté plainte.

Pour ce faire, le régisseur s'appuie sur une décision de la Cour supérieure¹, décision qui a par la suite été cassée par la Cour d'appel du Québec². À la décharge du régisseur, il importe de souligner que la décision de la Cour d'appel a été prononcée quelques jours seulement avant la sienne et il n'en était manifestement pas informé.

Cette décision de la Cour supérieure allait d'ailleurs à l'encontre de la jurisprudence constante de la Régie du logement et de la Cour du Québec affirmant que le locateur n'a pas à établir un préjudice lorsqu'il demande tout simplement le respect d'une clause comme celle faisant l'objet du présent litige.

¹ Coulombe c. O.M.H. de Pointe-Claire, [1996] R.J.Q. 1902.

² C.A.M. 500-09-002836-963.

A cet égard, le Tribunal fait siens les propos suivants du professeur Pierre-Gabriel Jobin³ :

« (...) contrairement à ce qui est le cas pour la résiliation, le locataire qui demande l'exécution en nature n'a pas à démontrer qu'il subit un préjudice sérieux, ni même, semble-t-il, quelque préjudice que ce soit. Il lui suffit de prouver la violation du contrat par le locataire (par exemple, possession d'un animal domestique en violation d'une clause du bail ou du règlement de l'immeuble). »

Mais il y a plus.

Certaines décisions reconnaissent que, dans des cas exceptionnels, le locataire peut conserver l'animal mais encore faut-il une preuve médicale solide. Rien de tel en l'espèce.

En effet, faut-il le rappeler, nous ne sommes pas en présence d'une zoothérapie prescrite médicalement avant l'acquisition du chien. Au surplus,

³ Pierre-Gabriel JOBIN, Le louage, 2^e éd., Cowansville, Editions Yvon Blais, 1996.

les commentaires du médecin ne permettent pas de conclure à l'existence d'une situation exceptionnelle :

« Le cas contraire pourrait être préjudiciable (zoothérapie) dans une certaine mesure pour cet enfant étant donné qu'il y a processus d'attachement à ce jeune chien depuis plusieurs mois. Bien que l'adoption d'un animal n'ait pas été prescrite médicalement initialement, la perspective d'autoriser la présence d'un animal devient un point d'intérêt pour la qualité de vie de ce jeune garçon à cette étape-ci. »

Nous sommes loin ici de la preuve médicale offerte dans l'affaire Coulombe précitée...

Malgré toute la sympathie que le Tribunal peut ressentir pour Kevin, il lui faut appliquer la loi. Au surplus, s'il suffisait pour éviter l'application de la clause en litige d'obtenir, a posteriori, l'avis d'un médecin ce genre de clauses n'aurait plus aucune utilité.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE l'appel;

INFIRME la décision rendue par la Régie du logement le 21 septembre 1999;

ORDONNE à la locataire intimée de se départir de son chien dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du présent jugement;

LE TOUT sans frais.

DANIELLE CÔTÉ, J.C.Q.

Me Marc Poirier
Avocat du requérant

405-02-002065-990

/...9

Me Patrick Bergeron
Avocat de l'intimée

Onglet 13

C A N A D A
PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE MONTREAL
NO: 500-02-005 384-867

C O U R P R O V I N C I A L E

Le 22 janvier 1987.

PRESIDE:
MONSIEUR LE JUGE ROLAND
ROBILLARD

MARGUERITE GELINAS,
appelante,

-vs-

ROBERT GAUTHIER,
intimé,

-et-

REGIE DU LOGEMENT,
mis-en-cause,

J U G E M E N T

La locataire en appelle d'une décision rendue par la Régie du Logement en date du 31 janvier 1986 ordonnant à l'appelante de se départir de son chien dans un délai de trente jours à compter de la date du jugement.

Les faits invoqués par le locateur sont simples. La locataire garde un chien dans son logement malgré l'interdiction de garder des animaux tel que spécifié dans le bail de l'appelante. La requérante n'a jamais demandé l'autorisation du locateur pour garder un chien dans son appartement.

-2 -

A la signature du bail, le locateur a averti la locataire de se débarrasser de son chien.

La locataire déclare que le locateur ne lui a pas dit qu'il ne voulait pas d'animaux, lorsqu'ils ont signé le renouvellement du bail, malgré la présence du chien depuis déjà quelques mois.

Ce n'est qu'au mois d'octobre 1985, qu'elle a reçu un avis de se débarrasser de son chien. Elle relie ce fait à son témoignage devant la Régie du Logement relativement à une autre locataire qui gardait des chats dans son logement. Elle garde ce chien depuis le mois de janvier 1985, suite au décès de son mari survenu en juin 1984. Elle habite ce logement depuis environ vingt ans.

Le fils de l'appelante déclare qu'il s'est rendu chez le locateur vers le mois de septembre 1984, et que celui-ci lui aurait déclaré qu'il n'avait pas d'objection à ce que Mme Gélinas garde un chien. Cette affirmation est niée par le locateur.

Dans le présent dossier, il n'y a pas de preuve de préjudice relativement à la garde de ce chien par l'appelante contrairement aux termes du bail.

NO: 500-02-005 384-867

- 3 -

Il reste à décider s'il y a eu tolérance et si celle-ci doit avoir préséance sur les termes du bail. L'appelante qui est une personne âgée mentionne aussi le fait que vu son grand âge, le chien constitue une sécurité pour elle.

Les parties ont cité certaines causes de jurisprudence relative à la garde d'animaux malgré l'interdiction du bail.

La Cour appuie sa décision sur le jugement rendu par l'honorable Juge Bernard Desjarlais dans la cause de Lucille Matioli, -vs- Simone Lecours, C.P.M. numéro 500-02-005 193-854 en date du 25 septembre 1985, alors que le locateur ferme les yeux sur la présence d'un animal malgré l'interdiction du bail. Ce n'est qu'après que les bonnes relations entre les parties se soient détériorées pour des raisons étrangères à la présence de l'animal dans le logis de la locataire qu'il décide de demander l'application de la cause du bail qui interdit la présence d'animaux dans le logement loué.

NO: 500-02-005384-867

- 4 -

On se retrouve dans les mêmes circonstances relativement au présent dossier. Le locateur ne subit aucun préjudice suite à l'inexécution de cette clause du bail. Sa demande est abusive et injustifiée.

Dans les circonstances, la Cour en vient à la conclusion qu'il est plus équitable de rejeter la demande du propriétaire et d'annuler l'ordonnance rendue par la Régie du logement, en date du 31 janvier 1986.

EN CONSEQUENCE, LA COUR

ACCUEILLE l'appel de la locataire-appelante.

ANNULE à toute fin que de droit l'ordonnance rendue par le Régisseur en date du 31 janvier 1986.

REJETTE la demande du locateur.

Le tout sans frais.



J.C.P.

Mes Lord, Lefebvre, Goulet
a/s Me Jean-François Pépin,
procureur du locataire-appelante.

Mes Taillefer & ass. a/s Me Françoise Roy,
procureur du locateur-intimé.

Onglet 14

Numéro(s) de dossier(s) : 37-040924-028G

Noms des parties : LOU HOK LIEN c. MARC-ANTOINE MANTION

Date de l'audience : 11-10-2005

Date de la signature : 20-10-2005

Décideur : Harvey, Luc (Me)

Québec Régie du logement

Bureau de Longueuil

N° de la demande : 37 040924 028 G

Régisseur : Me Luc Harvey

LOU HOK LIEN
1-266, COULONGE
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4G 1V4

Locateur - Partie demanderesse

c.

MARC-ANTOINE MANTION
2-272, COULONGE
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4G 1V4

PATRICIA JOLICOEUR
2-272, COULONGE
LONGUEUIL (QUÉBEC) J4G 1V4

Locataires - Partie défenderesse

Logement concerné :
272, Coulonge, app.2
Longueuil (Québec) J4G 1V4

Date de l'audience
11 octobre 2005

Présence(s)

le mandataire du locateur
les locataires

D é c i s i o n

Le locateur a déposé à la Régie du logement le 24 septembre 2004, une demande de résiliation de bail et d'expulsion des locataires. Il demande finalement de statuer sur les frais judiciaires et l'exécution provisoire malgré appel de la présente décision.

Par amendement déposé le 26 septembre 2005, il ajoute à la demande une ordonnance d'exécution en nature des obligations des locataires de réparer les planchers endommagés, ayant ajouté comme colocataire Patricia Jolicoeur.

Les parties reconnaissent être liées en vertu d'un bail couvrant la période du 1er juillet 2005 au 30 juin 2006 à un loyer mensuel de 565 \$.

Les locataires habitent le logement concerné depuis le 1er juillet 2000.

Au soutien de sa demande, le locateur allègue que les locataires gardent un chien dans leur logement, malgré une clause au bail interdisant les animaux. Le chien a endommagé les planchers du logement.

La preuve du locateur

La preuve présentée par le locateur révèle que le bail signé par les parties contient une clause qui prévoit que les locataires ne peuvent pas garder d'animaux.

La preuve démontre cependant que malgré cette clause, les locataires gardent un chien occasionnellement depuis le début du bail.

Le locateur, par la présente demande, cherche à faire respecter les obligations des locataires, lesquelles sont expressément contenues au bail signé par les parties.

La défense des locataires

Les locataires admettent qu'ils gardent à l'occasion un chien dans leur logement. Il s'agit du chien de la mère du locataire. Ils le gardent même très souvent, jusqu'à quatre jours par semaine. Ils plaident la tolérance du locateur. Le chien en question est très propre et ne dérange pas les voisins. Le locataire lui fait faire ses besoins loin de la maison. Il n'a jamais endommagé les planchers du logement, photos à l'appui.

Le droit

Le tribunal constate que théoriquement, les locataires ne respectent pas leurs obligations, en gardant un chien à leur logement contrairement à la clause d'interdiction prévue au bail.

Cependant, la tolérance du locateur à leur endroit est manifeste. Depuis le 1er juillet 2000, il leur a permis de garder occasionnellement un chien à leur logement. Le tribunal estime que, de ce fait, la clause au bail n'a aucun effet et ne reflète pas la volonté des parties.

Ils ont le droit de garder un chien à leur logement en raison de cette tolérance du locateur. Cela serait différent si le mandataire du locateur avait démontré que du fait de la présence de ce chien, il subissait un préjudice sérieux. Or, aucune preuve en ce sens n'a été faite, le chien n'a pas endommagé les lieux loués.

CONSIDÉRANT l'analyse de la preuve présentée par les parties;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande du locateur.

Le 20 octobre 2005

Me Luc Harvey, régisseur

LH/lp

1 original et 3 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

Onglet 15

Numéro(s) de dossier(s) : 36-110218-005G

Noms des parties : JEAN-PIERRE MORELLI c. AUDREY ROSE PAQUIN

Date de l'audience : 18-03-2011

Date de la signature : 14-04-2011

Décideur : Santirosi, Marie-Louisa (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE LAVAL

No :
36 110218 005 G

Régisseure :
Marie-Louisa Santirosi, juge administratif

JEAN-PIERRE MORELLI
172, 11E AVENUE
SAINT-EUSTACHE (QUÉBEC) J7P 2S4

PATRICIA MORELLI
172, 11E AVENUE
SAINT-EUSTACHE (QUÉBEC) J7P 2S4

Locateurs - Partie demanderesse

c.

AUDREY ROSE PAQUIN
4135 A, 8E RUE
LAVAL (QUÉBEC) H7R 2W3

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
4135 A, 8e Rue
Laval (Québec) H7R 2W3

D É C I S I O N

[1] Les locataires demandent la résiliation du bail de la locataire.

[2] Les parties sont liées par un contrat de louage débutant le 1er décembre 2007 au 30 juin 2008. Le bail fut reconduit par la suite annuellement pour une période de 12 mois. Le loyer mensuel s'élève à 455 \$.

[3] La locataire occupe le logement situé au sous-sol du triplex. Les locataires n'habitent pas l'immeuble en question.

[4] Plus spécifiquement, les locataires lui reprochent ce qui suit :

a) Utilisation abusive d'un espace prévu pour les réservoirs d'eau chaude pour entreposer ses biens personnels;

[5] Le locateur témoigne que la locataire utilise l'espace où se trouvent les réservoirs d'eau chaude comme entrepôt depuis plusieurs mois. Elle empile des boîtes et d'autres objets ce qui obstrue la circulation en cas de bris du matériel.

[6] Le locateur dépose à l'appui un constat d'huissier daté du 11 mars 2011. Les photos prises par l'officier de justice démontrent entre autres que des pneus se retrouvent en cet endroit.

[7] La locataire admet qu'elle a utilisé l'espace en question, mais tout récemment, elle l'a partiellement vidé n'y laissant que ses pneus, et une housse. Le reste de ses effets est maintenant dans le cabanon de son voisin qui habite le même immeuble.

b) La locataire maintient dans son logement de trois pièces et demie des animaux malgré une clause au bail l'interdisant;

[8] Le bail permet de garder deux chats. Or, la locataire possède un chien et ne ramasse pas les excréments de l'animal qui s'accumulent dans la cour. Il dépose des photos où l'on constate plusieurs déjections.

[9] La locataire admet posséder un labrador depuis 2007. Elle n'a jamais reçu de plaintes et soumet qu'il est apprécié des autres locataires. Elle nie mal entretenir l'animal et souligne qu'elle ramasse les déchets organiques aux 2 ou 3 jours.

[10] Son témoin et voisin du haut, corrobore que le chien ne l'incommode pas.

c) La locataire a installé un lave-vaisselle sans autorisation préalable;

[11] Le locateur déclare que le système de plomberie n'est pas adapté à ce genre de pression. Il craint que l'appareil ne soit pas installé correctement et qu'une fuite d'eau ne vienne endommager son immeuble. Il souligne que déjà par le passé, la locataire ne l'a pas avisé d'une infiltration et par la suite, de la moisissure s'est installée. Son assureur a refusé de l'indemniser parce que la fuite n'avait pas été déclarée. Il veut éviter une répétition de ces problèmes.

[12] La locataire souligne que le logement est doté de prise permettant l'installation d'un lave-vaisselle. Elle n'a pas fourni de facture d'installation au locateur, car c'est son père, un homme travaillant dans le domaine, qui s'en est occupé.

d) La locataire a changé les serrures sans autorisation et refuse de remettre un exemplaire des clés.

[13] La locataire déclare posséder un double des clés pour le locateur et est disposée à en lui transmettre.

e) La locataire utilise la cour de façon abusive autant pour son mobilier que pour ses animaux;

[14] Le locateur déplore qu'en plus des déchets de son chien et de la gamelle d'eau, la locataire ait installé une table et ensemble de jardins.

[15] Le bail prévoit que la locataire peut accéder à la cour selon entente avec ses voisins. Le témoin de la locataire signale que tous les occupants de l'immeuble bénéficient du mobilier et en sont plutôt satisfaits.

f) La locataire utilise un langage ordurier et agit avec impolitesse;

[16] Cette fois-ci, c'est la locatrice qui détaille le comportement un peu cavalier de la locataire qui lui ferme la porte au nez ou qui évoque des mots d'église dans un contexte moins sacré. Elle cite deux exemples de ce genre de rencontre déplaisant.

[17] La locataire signale que le locateur a également agi avec impolitesse à son égard.

Discussion

[18] La résiliation constitue en matière locative une sanction sérieuse puisqu'elle prive une partie protégée de son droit au maintien dans les lieux.

[19] Pour l'obtenir, les locateurs doivent en vertu de l'article 1863 C.c.Q, soit démontrer que la locataire ne se conduit pas en personne prudente et diligente et qu'ils en subissent un préjudice sérieux, soit, selon l'article 1860 C.c.Q que son attitude trouble la jouissance normale des autres locataires.

[20] Ces deux articles se lisent comme suit :

« 1860. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.»

«1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

[21] Le fardeau de preuve leur incombe selon les termes de l'article 2803 C.c.Q.

[22] Or, si ces derniers avaient des preuves matérielles concernant leurs reproches, la locataire a néanmoins réussi à démontrer que ses voisins ne considèrent pas qu'elle a un comportement dérangeant, au contraire, il semble qu'en général, elle soit estimée. La résiliation en vertu de l'article 1860 C.c.Q., soit pour un comportement fautif, ne sera pas accordée.

[23] Il appert cependant que la locataire a contrevenu à certaines obligations découlant du contrat de louage.

[24] Entre-autres, elle occupe un espace qu'elle ne loue pas et qui ne lui ait pas dévolu. Elle devra retirer ses effets de cet endroit. Elle devra également remettre l'exemplaire de la clé de la porte de son logement aux locateurs.

[25] En ce qui concerne le chien, le locateur peut exiger aux termes de l'article 1863 C.c.Q., qu'une ordonnance soit émise pour que la locataire se conforme à l'application d'une clause du bail. La jurisprudence a cependant établi qu'une tolérance passée ou l'écoulement du temps peut constituer une forme de renonciation tacite à l'application du contrat.

[26] En l'instance, la locataire garde le chien depuis 2007. Il s'est donc écoulé plus de trois ans entre l'arrivée de l'animal et le recours introduit par les locateurs. Il s'agit selon la soussignée d'une renonciation implicite à demander l'application de la clause.

[27] Finalement, aucune preuve n'a établi que le mobilier nuisait à la jouissance des autres occupants, que le lave-vaisselle constituait un problème pour l'immeuble et que le langage de la locataire excédait le niveau de tolérance acceptée par notre société. (article 976 C.c.Q.)

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] ORDONNE à la locataire de remettre un exemplaire des clés de sa porte aux locateurs dans les 10 jours de la décision;

[29] ORDONNE à la locataire de vider l'espace dévolu au chauffe-eau de tous ses effets personnels dans les 15 jours du jugement;

[30] CONDAMNE la locataire à payer les frais judiciaires de 72 \$.

Le

14 avril 2011

Marie-Louisa Santirosi

Présence(s)

les locateurs

la locataire

Date de l'audience

18 mars 2011

MLS/vs

1 original et 3 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

Onglet 16

Numéro(s) de dossier(s) : 31-110509-012G

Noms des parties : CEVAHIR ODEMIS c. STÉPHANIE ANDRÉ

Date de l'audience : 28-07-2011

Date de la signature : 12-08-2011

Décideur : Charbonneau, Ronald (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE MONTRÉAL

No :
31 110509 012 G

Régisseur :
Ronald Charbonneau, juge administratif

CEVAHIR ODEMIS
4251, 53E RUE
MONTRÉAL (QUÉBEC) H1Z 1H7

MEHMET YIGIT
4251, 53E RUE
MONTRÉAL (QUÉBEC) H1Z 1H7

Locateurs - Partie demanderesse

c.

STÉPHANIE ANDRÉ
9209 A, MASSÉ
SAINT-LÉONARD (QUÉBEC) H1R 3J1

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
9209 A, Massé
Saint-Léonard (Québec) H1R 3J1

D É C I S I O N

[1] La Régie est saisie d'une demande de résiliation du bail produite par les locataires pour préjudice sérieux, et subsidiairement, pour logement impropre à l'habitation, l'exécution provisoire et le paiement des frais.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2010 au 30 juin 2011 à un loyer mensuel de 550 \$, reconduit au 30 juin 2012.

[3] Le locateur allègue que le logement est insalubre, qu'il y a des odeurs nauséabondes, présence de souris et de punaises. Il mentionne que la locataire ne sort pas ses déchets. De plus, la locataire avait un chat malgré une clause au bail l'interdisant.

[4] Le locateur mentionne qu'il a acheté l'immeuble au mois de novembre 2010. Il avait alors visité le logement avec un inspecteur en bâtiment mais n'a pas revu le logement depuis ce temps.

[5] Il a déposé une plainte pour insalubrité du logement auprès de la ville de Montréal le 22 mars 2011.

[6] Carl Forest, agent technique de la ville de Montréal, a fait parvenir une lettre le 9 mai 2011 visant à supprimer l'encombrement du logement.

[7] Le locateur fait témoigner son fils Merdan Yigit. Celui-ci habite au 2e étage dans le même immeuble depuis le mois de septembre 2010. Il indique qu'il y a de fortes odeurs qui montent vers son logement, que le logement de la locataire est encombré, qu'il y a des souris et des insectes.

[8] Il ajoute que la locataire a un chat, que sa famille est dérangée par les mauvaises odeurs. De plus, son père a envoyé un avis pour reprendre possession du logement pour y loger son frère.

[9] En défense, Carl Forest, agent de la ville de Montréal, vient témoigner.

[10] Il indique que le 22 mars 2011, il a reçu une plainte du locateur quant à l'insalubrité du logement (accumulation de vidange qui entraîne la présence de souris et d'insectes).

[11] Le 5 mai 2011, il se présente au logement et au travers la porte patio, voit que le logement est encombré. Il prend alors des photos.

[12] Le 9 mai, il envoie une lettre au propriétaire et dénonce la situation qu'il a vue.

[13] La locataire lui téléphone pour lui mentionner qu'il y a un déménagement, c'est la raison pour laquelle le logement était encombré.

[14] Il retourne au logement le 30 mai et constate qu'il n'y a plus aucun problème. Aucun encombrement, aucune odeur, aucune souris, aucun insecte. Il ne constate aucun des problèmes décrits dans la demande du locateur. Pour lui, tout est correct.

[15] Stéphanie André, la locataire, témoigne aussi.

[16] Elle habite son logement depuis 10 ans, sans problème.

[17] Elle reconnaît que son logement était encombré momentanément le 5 mai 2011 puisque sa mère, qui habitait avec elle depuis 2003 et qui est en fauteuil roulant, déménageait dans un autre logement. Il

y avait plusieurs objets et effets mobiliers en attente du déménagement.

[18] Sa mère a quitté en juin 2011.

[19] Il n'y a, selon elle, aucun problème d'odeurs, de vidange, de souris, d'insectes ou de punaises dans son logement.

[20] Il n'y a aucune plainte des voisins.

[21] Elle ajoute qu'elle a un chat depuis 2001, suite à son adoption auprès de la S.P.C.A.

[22] La présence du chat était à la connaissance de l'ancien propriétaire qui maintenait cependant une clause d'interdiction au bail pour éviter qu'il n'y ait d'autres animaux au logement.

[23] Elle exhibe d'ailleurs des photos de son fils et de son chat prises en 2001.

[24] Le nouveau propriétaire lui a retiré son accès à la cour arrière et a même enlevé ses meubles de patio dans la cour.

[25] Son propriétaire tente par tous les moyens de l'évincer de son logement.

[26] Elle fait remarquer que la mise en demeure envoyée par le propriétaire ne fait nullement mention de la présence d'un chat.

[27] Tout ceci maintenant n'apparaît que comme un prétexte pour résilier son bail et ne vise que la reprise de possession pour loger un des fils du locateur, sous de faux prétextes.

[28] Elle mentionne qu'elle bénéficie d'une renonciation à l'exercice de la clause d'interdiction d'animaux et qu'en plus, il n'y a aucun préjudice sérieux quant à la présence de son chat depuis 10 ans.

[29] Cette clause ne reflète pas la véritable intention des parties qui était de lui permettre d'avoir un chat.

[30] De plus, le nouveau locateur n'a jamais contesté la présence du chat, si ce n'est qu'in extremis, lors du dépôt de la demande le 9 mai 2011.

Décision

[31] La preuve présentée à l'audience permet au tribunal de déclarer qu'il n'y a aucun motif valable de résiliation du bail.

[32] Le témoignage indépendant de l'agent technique de la ville de Montréal, Carl Forest, est concluant à cet égard.

[33] Lors de sa seconde visite au logement, le 30 mai 2011, il n'y a plus aucun problème. Aucun encombrement, aucune mauvaise odeur, aucune souris, aucun insecte. Il ne constate aucun des problèmes décrits dans la demande du locateur.

[34] Il ne reste donc que la présence du chat, malgré une clause interdisant la présence d'animaux.

[35] À cet égard, le tribunal note que la locataire occupe son logement depuis 2001, qu'elle possède un chat depuis environ 10 ans, les baux successifs ont toujours contenu une clause interdisant la présence d'animaux.

[36] Cette clause ne reflète pas l'intention véritable des parties, selon la preuve non contredite offerte par la locataire. Les parties acceptaient la présence d'un chat, puisque c'était à la connaissance du locateur d'alors, la clause ne visait que l'interdiction d'avoir d'autres animaux.

[37] De plus, le locateur actuel ne s'est jamais plaint de la présence du chat, d'ailleurs sa mise en demeure envoyée peu de temps avant le dépôt de sa procédure, n'en fait pas mention.

[38] Ce n'est que lors de l'introduction de la demande à la Régie que le locateur mentionne la présence du chat.

[39] Le tribunal ne peut faire abstraction du contexte lors du dépôt de la demande. Le locateur cherche à évincer la locataire pour loger son fils.

[40] Il tente par différents moyens d'obtenir la résiliation de son bail. À l'examen, ces moyens tombent un à un. Il ne reste donc que le chat.

[41] Le tribunal est convaincu, dans le contexte de cette affaire, que le locateur n'invoque cette clause comme un prétexte pour obtenir l'éviction injustifiée de la locataire.

[42] L'entente entre les parties antérieures permettait la présence d'un chat et l'interdiction ne visait que la présence future d'autres animaux.

[43] La tolérance antérieure, pendant 10 ans, par l'ancien locateur, équivaut à renonciation de l'exercice de cette clause.

[44] Le nouveau locateur ne peut tirer maintenant avantage de cette clause et obtenir la résiliation du bail.

[45] De plus, aucun préjudice ne fut prouvé.

[46] VU la preuve;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[47] REJETTE la demande des locateurs.

Le

12 août 2011

Ronald Charbonneau

Présence(s)

un des locateurs

la locataire

Me Suzanne Guévremont, avocate de la locataire

Date de l'audience

28 juillet 2011

RC/mc

1 original et 4 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

Onglet 17



[1994] J.L. 127 et 128

**Cour du Québec
(Chambre civile)**

**OFFICE MUNICIPAL
D'HABITATION DE DÉGELIS,
locateur intimé, c.
CHRISTIAN LEBRUN
et autres, locataires appelants**

ANIMAUX

**CLAUSE DU BAIL – INTERDICTION DE POSSÉ-
DER UN ANIMAL – TOLÉRANCE – RENON-
CIATION : NON.**

APPELS REJETÉS.

TEXTE INTÉGRAL DE LA DÉCISION

Il s'agit de trois appels de décisions de la Régie du logement rendues le 29 juillet 1992.

Par ces décisions, un régisseur avait ordonné aux trois locataires de se départir de leurs animaux, un chat dans le cas de la locataire Noma Desrosiers, un chat dans le cas du locataire Christian Lebrun et un chien dans le cas de M. Laurent Grondin.

Une preuve commune fut faite dans les trois dossiers.

Les baux contiennent une clause à l'effet qu'il est strictement interdit de garder des animaux dans les lieux loués.

Les locataires occupent leur logement depuis plusieurs années, au moins 10 ans dans chaque cas. Ils possèdent respectivement leur animal depuis plusieurs

années. Ils n'ont jamais eu de plainte. Les appelants produisent une pétition comprenant plusieurs noms de personnes qui vivent dans des H.L.M. dans la même municipalité, noms auxquels s'ajoutent ceux d'autres personnes qui sont sympathiques à leur cause. Objection fut faite à la production de cette enquête. Bien sûr, il s'agit d'une preuve par oui-dire et l'objection doit être maintenue.

De toute façon, il découle de la preuve que l'intimé n'a pas subi préjudice, qu'il ne semble pas qu'il ait eu à subir des plaintes nombreuses provoquées par la présence des animaux et que les appelants font en sorte que les animaux ne causent pas de problèmes aux voisins. La preuve révèle en outre que les locataires habitent dans des « triplex » et que les appartements de chaque locataire sont bien isolés des voisins.

J'ajouterais même que la cause des appelants est fort sympathique.

Bien plus, l'intimé a toléré la présence d'animaux pendant plusieurs années.

Cependant, le fait d'avoir toléré la présence d'animaux à l'encontre de la stipulation contenue dans les baux ne constitue pas en soi une renonciation à se prévaloir de cette clause. Or, la preuve ne révèle ni faits ni paroles qui pourraient laisser croire à une modification du bail pour en retrancher la clause ou pour permettre aux appelants de croire que l'intimé renonçait à son application. La preuve ne révèle pas, par exemple, que l'intimé a laissé croire à l'un ou l'autre des locataires que la possession d'un animal serait éventuellement autorisée.

Les parties ont librement choisi de signer des baux qui contiennent une clause interdisant la possession d'animaux dans les lieux loués. Il n'y a pas eu modification subséquente de cette clause. Il s'agit d'une clause licite qui est toujours valide et lie toujours les parties. Je ne peux donc venir à une décision contraire de celle du régisseur.

Pour ces motifs, la Cour :

Rejette les appels, avec dépens.

Jurisprudence citée par la partie intimée

– *Édifice 1175 Papineau inc. c. Lanctôt*, [1992] J.L. 129 (R.L.);

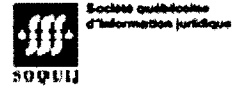
– *Villa Belle rivière de Richelieu inc. c. Morin*, J.L. 91-65 (R.L.);

Juge Gérald Bossé – C.Q. Kamouraska (Rivière-du-Loup) 250-02-000240-926, 250-02-000237-922 et 250-02-000239-928 (M^e Michel Dubé, régisseur, R.L. Rivière-du-Loup 07-920515-001G, 07-920515-003G et 07-920515-004G, 1992-07-29), 1994-02-28 – Dubé, Dion et associés, M^e Alain Dubé, pour l'intimé – M^e Annick Bédard, pour les appelants.

-
- *Tsatas c. Bassaretti*, J.L. 84-74 (R.L.);
 - *Office municipal d'habitation de Magog c. Lacasse*, R.L. Sherbrooke 26-911203-004G, le 9 avril 1992, r. Leblanc;
 - *Office municipal d'habitation de Bécancour c. Nolet*, R.L. Trois-Rivières, 15-910806-001G, le 11 novembre 1991, r. Langlois;
 - *Société d'habitation du Québec c. Rousseau-Bénard*, [1980] D.R.L. 104 (C.P.);
 - *Office municipal d'habitation de Montréal c. Wilson*, [1977] R.L. 257 (C.P.);
 - *Office municipal d'habitation de Montréal c. Heurtle*, C.P. Montréal 500-02-030282-748, le 27 mars 1975;
 - *Office municipal d'habitation de Drummondville c. Levasseur*, R.L. Drummondville 16-911205-002G, le 14 mai 1992, r. Langlois;
 - *Office municipal d'habitation de Longueuil c. Ménard*, R.L. Longueuil 37-900810-020G, le 15 mai 1991, r. Hébert;
 - *Office municipal d'habitation de Longueuil c. Blanchet*, R.L. Longueuil 37-870811-010G, le 29 octobre 1987, r. Gagnon-Trudel, C.P. Longueuil 505-02-000569-875, le 19 avril 1988, et C.S. Longueuil 505-05-000469-889, le 17 janvier 1989;
 - *Office municipal d'habitation de Longueuil c. Dallaire*, R.L. Longueuil 37-880927-005G, le 3 avril 1989, r. Gagnon-Trudel;
 - *Office municipal d'habitation de Longueuil c. Dallaire*, R.L. Longueuil 37-900228-001G, le 9 juillet 1990, r. Mercier;
 - *Office municipal d'habitation de Longueuil c. Dallaire*, J.L. 89-117 (R.L.), et C.Q. Longueuil 505-02-001218-894, le 23 octobre 1989.

Onglet 18

Texte intégral



Office municipal d'habitation de Charlesbourg c. Labrecque (R.D.L., 1997-12-11), SOQUIJ AZ-98061031, [1998] J.L. 65

LOUAGE DE CHOSES — bail d'habitation.

ORDONNANCE — ANIMAL.

CLAUSE AU BAIL — ANIMAL — CLAUSE LÉGALE — PREUVE DE PRÉJUDICE SÉRIEUX NON NÉCESSAIRE.

DEMANDE D'ORDONNANCE ACCUEILLIE.

Suivi

Cette décision n'a fait l'objet d'aucun appel ou révision judiciaire à ce jour.

CANADA
Province de Québec
District de Québec

Régie du logement

No.18-971008-019G

QUÉBEC, le 11 décembre 1997

M^e Claire Courtemanche, régisseuse

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE
CHARLESBOURG, locateur, partie
demanderesse,**

c.

**DANIELLE LABRECQUE, locataire, partie
défenderesse**

<TEXTE INTÉGRAL TEL QUE PUBLIÉ>

Le 8 octobre 1997, une demande d'émission d'une ordonnance afin d'enjoindre à la locataire de se départir de son animal dans les 15 jours de la décision était présentée à la Régie par le locateur.

À l'audience, une preuve commune a été faite par le locateur concernant les quatre

locataires qui habitent tous le même complexe immobilier et qui ont tous des chiens dont ils refusent de se départir.

Concernant sa demande, le locateur allègue que, suivant le bail intervenu entre l'Office et les locataires, il y est clairement stipulé que la présence des animaux est interdite sur ce complexe immobilier, qui regroupe 6 immeubles de 16 logements chacun et qui sont occupés essentiellement par des familles. Actuellement, 94 familles occupent les logements de ce projet et, dans ce complexe, il y a 75 enfants qui ont de 0 à 12 ans.

Concernant la présence de chiens et chats, le locateur admet qu'il a toujours toléré la présence de ces animaux malgré le fait que les locataires ont toujours été avisés que la présence des animaux était interdite dans les logements. Cependant, le 16 mai 1997, il a reçu une pétition de la part de certains locataires qui se plaignaient de la présence des chiens. Suivant la pétition de ces locataires, ceux-ci allèguent que plusieurs personnes qui possèdent des chiens ne rencontrent pas les normes d'hygiène requises pour ne pas incommoder les autres locataires, que la présence de nombreux chiens est propice à la contamination des maladies pour les plus jeunes, que des chiens peuvent être dangereux pour les tout-petits et qu'il ne faut pas attendre qu'un incident malheureux arrive, et on allègue aussi que la présence de chiens est source de conflits entre les locataires qui vivent au «Jardin des Thuyas». Suite à une telle pétition, ils ont alors décidé d'interdire la présence de chiens et de chats. La première étape concerne les chiens et la seconde étape de leur projet sera l'élimination des chats.

Le 3 juillet, les propriétaires de chiens ont été convoqués à une rencontre de façon à leur expliquer la position de l'Office dorénavant concernant la présence des animaux. Suite à cette rencontre, plusieurs propriétaires de chiens s'en sont départis. Cependant, quatre locataires ont refusé de se départir de leur animal et le locateur a alors entrepris les présentes procédures.

Le locateur admet qu'actuellement trois autres locataires auraient des chiens et n'ont pas encore été assignés. Cependant, des démarches sont faites et ces locataires devront eux aussi se départir de leur animal. Il s'agit de nouveaux locataires.

Concernant la clause interdisant la présence des chiens, le locateur a fait entendre M^{me} Josée Lortie. M^{me} Lortie travaille depuis 18 ans et est préposée à la sélection des locataires. M^{me} Lortie déclare que, lorsqu'elle négocie un bail avec un locataire, elle fait la lecture du règlement avant la signature du bail et il est toujours question de la clause interdisant la présence des animaux. M^{me} Lortie déclare que certains locataires ont même refusé un logement puisqu'ils refusaient de se départir de leur animal.

Concernant le témoignage des locataires, ceux-ci admettent qu'effectivement il y a eu des problèmes dans le complexe immobilier puisque certains locataires ne s'occupent pas de leurs animaux et, entre autres, ce locataire qui avait deux gros chiens qui semblaient excessivement agressifs et dangereux. C'est d'ailleurs la présence de ces chiens qui, selon les locataires, aurait incité les gens à signer la pétition en question.

Concernant les locataires poursuivis, tous les quatre déclarent que leur chien est une présence rassurante tant pour leurs enfants que pour eux-mêmes et qu'eux-mêmes sont des propriétaires consciencieux, qu'ils ramassent les excréments de leur animal et évitent les problèmes.

Quant au locateur, celui-ci admet qu'il n'a pas de plaintes spécifiques à formuler contre ces locataires. Mais le fait de permettre à certains locataires d'avoir des chiens cause un sérieux problème à l'Office. Le locateur se demande à quelle taille un chien serait acceptable et à quelle taille il ne le serait plus. De plus, le fait de permettre certains chiens et d'en interdire d'autres causerait énormément de problèmes et les coûts engendrés par de telles procédures seraient énormes. Le locateur déclare qu'actuellement sa politique vise les chiens mais que la prochaine étape concerne les chats, de façon à éliminer les «odeurs de litière» qu'il y a dans les espaces communs de ces immeubles.

Concernant les présentes demandes, il appert que le locateur, bien qu'il ait toléré antérieurement la présence de chiens et de chats dans ce complexe immobilier, a reçu une pétition de certains locataires à l'effet que certains chiens étaient dangereux. Face à une telle pétition, le locateur demande donc à tous les locataires de se départir de leur animal, et ce, sans exception, le tout conformément à la clause prévue au bail. Concernant la clause, le Tribunal doit en venir à la conclusion que cette clause est parfaitement légale et que le locateur est en droit d'en exiger le respect même si antérieurement il a toléré la présence d'animaux.

Le fait que l'animal n'ait pas causé de dommages ou qu'il n'y ait pas de preuve de préjudice ne peut empêcher l'exercice de la clause. Le locateur a décidé de faire respecter sa clause et les locataires connaissant cette clause doivent en assumer les conséquences puisque, sachant que les animaux sont interdits, plusieurs locataires ont acquis, et ce, à l'encontre de la clause au bail, un chien ou un chat.

Le fait que certains locataires considèrent que leur animal est en soi un remède pour eux, les tribunaux ont déjà décidé qu'un remède ne peut être considéré comme permettant la présence d'un chien.

C'est d'ailleurs suite à des pressions de la part de locataires qui craignaient certains chiens dangereux que les locataires de ce complexe ont décidé de signer une pétition. Bien qu'une autre pétition ait circulé à l'effet contraire, soit qu'on devrait faire du cas par cas, le locateur refuse une telle solution puisque celle-ci entraînerait des coûts énormes de gestion pour l'Office. Le locateur se refuse à déterminer quelle catégorie de chien peut être permis, dans quelles conditions ses chiens peuvent être permis ou autre.

Le locateur veut simplement enrayer la présence des animaux afin d'éviter certains problèmes particulièrement avec les propriétaires négligents.

CONSIDÉRANT que, suivant le bail intervenu entre les parties, il y est stipulé que la présence d'animaux est interdite dans les lieux loués;

CONSIDÉRANT que le locateur demande l'émission d'une ordonnance enjoignant aux locataires de se départir de leur animal;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'accorder aux locataires un certain délai pour leur permettre de se départir de l'animal;

CONSIDÉRANT que le Tribunal considère qu'un délai de 60 jours doit être accordé aux locataires pour leur permettre de se départir de leur animal.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE la demande du locateur;

ORDONNE à la locataire de se départir de son animal, et ce, dans les soixante (60) jours des présentes;

RÉSERVE au locateur ses recours ultérieurs.

Le tout, chaque partie payant ses frais.

Onglet 19

Québec
Régie du logement
Bureau de Rivière-Du-Loup

N^o de la demande : 07-020611-002G

MAILLOUX ET FILS LIMITÉE

Locateur – Partie demanderesse

c.

ANDRÉE FOURNIER

Locataire – Partie défenderesse

Date de l'audience : 30 septembre 2002

Présence(s) : . la mandataire du locateur
la locataire

Le locateur demande qu'une ordonnance soit rendue afin d'obliger la locataire à se départir de son chien ou, à défaut, résilier le bail de celle-ci et ordonner son éviction le tout avec condamnation aux frais judiciaires.

En vertu de la preuve faite, les parties conviennent d'un bail d'une durée de douze mois le 9 mai 2001, bail débutant au 1^{er} juillet suivant et payable à raison de 560 \$. Il est aussi prévu que la locataire n'a pas le droit de garder des animaux.

Le 29 avril 2002, le locateur transmet à la locataire une mise en demeure pour lui demander de se départir de son chien.

Le 19 avril 2002, la locataire informe le locateur qu'elle refuse de donner suite à sa demande.

Les prétentions du locateur sont à l'effet que la locataire garde, depuis le début du bail, un chien et trois chats dans son logement. Le chien est une source de troubles puisqu'il aboie et que ces excréments ne sont pas ramassés sur le terrain par la locataire.

La locataire, pour sa part, déclare avoir informé la mandataire du locateur avant la

signature du bail, qu'elle avait trois chats et un chien. La mandataire du locateur avait alors accepté la présence des trois chats et lui a accordé un délai pour se départir de son chien.

Toutefois, par la suite, elle ne s'est pas conformée à une telle obligation, et ce pour des raisons hors de son contrôle.

Par le fait même, elle croit donc qu'elle n'a en aucune façon l'obligation de respecter la clause stipulée au bail, clause interdisant la présence des animaux dans son logement.

En contre preuve, la mandataire du locateur déclare avoir accepté la présence d'un chat seulement. Pour le chien un délai de quelques semaines seulement a été consenti à la locataire pour s'en départir. Malgré que celle-ci ne se soit pas conformée à l'entente initiale, elle a toléré pendant quelques mois la présence de cet animal. Toutefois, suite aux plaintes faites, elle a pris la décision de déposer la présente demande.

Pour les motifs ci-après indiqués, il y a lieu de faire droit à la demande d'ordonnance.

L'étude de la preuve présentée, révèle qu'un délai de quelques semaines a été consenti à la locataire en début de bail pour se départir de son chien. Un tel fait a clairement été admis par la locataire elle-même au cours de l'audience.

Pour ce qui est maintenant des chats, la mandataire du locateur déclare avoir autorisé la locataire à n'en garder un seulement. La locataire, pour sa part, déclare avoir clairement indiqué à la mandataire du locateur qu'elle en avait trois et qu'elle les garderait.

Comme on peut le constater, les témoignages entendus sur la présence des chats sont contradictoires. Cependant, il est fort possible que la locataire ait été autorisée à garder ses trois chats dans les circonstances puisque la présente demande ne concerne que le chien. Par le fait même, il est donc décidé de ne pas statuer sur la présence des chats en question le tout en tenant compte de la preuve présentée et du libellé de la demande.

Pour ce qui est maintenant du chien, il est bon de rappeler ici qu'une tolérance n'équivaut pas nécessairement à une acceptation inconditionnelle de la part du locateur et à la renonciation à une clause précise interdisant la présence des animaux.

Monsieur le juge Bernard Tellier, en appel d'une décision de la Régie du logement, s'est déjà prononcé sur une question similaire en reconnaissant la validité d'une clause et en émettant une ordonnance afin d'obliger le locataire à la respecter, et ce malgré la tolérance du locateur pendant plusieurs années.⁽¹⁾

⁽¹⁾ *Office municipal d'habitation de Longueuil c. Blanchet*, C.P. Longueuil n° 505-02-000569-875, le 19 avril 1988, j. Tellier. (J.E. 88-690)

Cette décision est, par la suite, portée en évocation devant monsieur le juge Denis Durocher de la Cour supérieure. Monsieur le juge Durocher déclare alors sur cette question :

[...] Le Tribunal estime que le jugement évoqué ne montre aucune conclusion déraisonnable, abusive ou illicite. Au contraire, la lecture de la preuve, que le Tribunal a fait en entier et du jugement, convainc le Tribunal qu'il a agi dans les paramètres stricts de sa juridiction dévolue sous l'empire de l'article 1656.4.

Il n'y avait pas, alors, à statuer sur la question de la preuve de préjudice même s'il a dit qu'il ne semble pas y avoir de motif sérieux qui justifierait la résiliation du bail. Cet énoncé n'ajoute, ni ne retranche à sa juridiction. [...].⁽²⁾

Monsieur le juge Raymond Boucher de la Cour du Québec, après avoir fait une étude exhaustive de la jurisprudence sur la question, concluait en affirmant :

[...] Donc le fait, dans le présent litige, de tolérer la présence d'autres animaux dans quelques logements, ne constitue pas en soi une renonciation de la part du locateur de se prévaloir de la clause interdisant la présence d'animaux. Une telle clause est valable.

Les locataires ont librement choisi de signer un bail qui contient une clause interdisant la possession d'animaux dans les lieux loués. Ils ont accepté ladite clause. Il s'agit donc d'une clause licite qui est toujours valide et lie toujours les parties. La jurisprudence est prépondérante à ce sujet. [...].⁽³⁾

Sur le caractère déraisonnable ou abusif d'une telle clause, monsieur le juge Gabriel de Pokomandy déclare :

⁽²⁾ *Blanchet c. Cour du Québec*, C.S. Longueuil n° 505-05-000469-889, le 17 janvier 1989, j. Durocher.

⁽³⁾ *Auclair c. Office municipal d'habitation de Baie-Comeau*, C.Q. Baie-Comeau n° 655-02-000222-932, le 7 avril 1994, j. Boucher.

[...] Une telle clause, d'application générale et d'intérêt commun, n'est pas déraisonnable ni abusive à sa face même [...]

[...] Selon la jurisprudence, une telle clause n'est pas injuste parce que, d'une part, tous les locataires et occupants de l'immeuble y sont assujettis et que, d'autre part, elle a été clairement dénoncée au locataire qui y a adhéré librement.

Cette clause n'enfreint aucune disposition de la *Charte canadienne des droits et libertés* non plus que celles de la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne*. Elle ne porte pas atteinte aux droits fondamentaux d'un locataire et ne constitue aucune entrave à l'exercice de sa liberté, étant entendu que le mot « liberté » n'est pas synonyme d'absence totale de contrainte.

Une telle clause constitue une exigence raisonnable du locateur pour le bien-être de tous les occupants de ses immeubles. [...] ⁽⁴⁾

Quant à la tolérance, monsieur le juge de Pokomandy ajoute :

Il est reconnu en droit que la tolérance de la part d'un créancier ne peut justifier l'autre partie à se soustraire à ses obligations. ⁽⁵⁾

Monsieur le professeur Pierre-Gabriel Jobin ajoute pour sa part :

[...] Contrairement à ce qui est le cas pour la résiliation, le locateur qui demande l'exécution en nature n'a pas à démontrer qu'il subit un préjudice sérieux, ni même, semble-t-il, quelques préjudices que se soient. Il lui suffit de prouver la violation du contrat par le locataire (par exemple, possession d'un animal domestique en violation d'une clause du bail ou du règlement d'immeuble). ⁽⁶⁾

Plus récemment, une cause a fait couler beaucoup d'encre soit celle opposant l'*Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe*. Suite à une décision rendue par la Régie du logement et maintenue en appel par la Cour du Québec, madame Coulombe s'adressait à la Cour supérieure. Le 6 juin 1996, monsieur le juge Louis S. Tannenbaim accueillait la requête en révision judiciaire du jugement de la Cour du

⁽⁴⁾ *Office municipal d'habitation de Sept-Îles c. Levasseur*, C.Q. Mingan n° 650-02-000417-947 et 650-02-000432-046, le 26 octobre 1995, j. de Pokomandy.

⁽⁵⁾ Ibid.

⁽⁶⁾ Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, 2^e édition, Cowansville, Édition Yvon Blais, 1996.

Québec qui maintenait la décision de la Régie du logement ordonnant à la locataire de se départir de son chat. Toutefois, cette décision est par la suite cassée par la Cour d'appel le 17 septembre 1999.⁽⁷⁾

Dans cette décision, les honorables juges Jean-Louis Baudouin, Joseph Nuss et André Denis, cassaient le jugement de la Cour supérieure, rejetaient la requête en révision judiciaire de la locataire et ordonnaient à celle-ci de se départir de son chat, et ce dans un délai de 30 jours de la date du jugement.

Tel qu'il l'a été mentionnée précédemment, le Tribunal n'a pas à émettre d'ordonnance concernant la présence des chats le tout en tenant compte de la preuve présentée et du fait qu'aucune conclusion eu égard à ceux-ci n'a été recherchée par le locateur.

Il en va cependant autrement pour la présence du chien. Toujours en fonction de la preuve présentée, il appert clairement qu'un délai de quelques semaines avait été consenti à la locataire pour s'en départir. Ce délai s'est par la suite transformé de semaines en mois et le Tribunal peut retenir les motifs soumis par la locataire pour justifier un tel fait. Cependant, cela n'a pas pour effet de priver le locateur de son droit à l'application de la clause inscrite au bail le tout en tenant compte de la jurisprudence ci haut mentionnée. Par le fait même, il y a donc lieu d'émettre une ordonnance tout en accordant à la locataire un délai raisonnable pour s'y conformer. Ce sera par la suite à celle-ci à prendre une décision éclairée le tout en tenant compte des conséquences qui en découleront.

⁽⁷⁾ *Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe*, [1999] J.L. 333 (C.A.).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ORDONNE à la locataire de se départir de son chien dans les 60 jours de la date du présent jugement ;

CONDAMNE la locataire à rembourser au locateur les frais judiciaires de 62 \$;

RÉSERVE les recours du locateur.

Le 18 octobre 2002
M^e Michel Dubé, régisseur

Onglet 20

Numéro(s) de dossier(s) : 31-090723-262G

Noms des parties : AGENCE D'ASSURANCE RICHARD SIMARD INC c. YVON PATRICE

Date de l'audience : 19-10-2011

Date de la signature : 01-11-2011

Décideur : Ducheine, Suzie (Me)

Québec Régie du logement

BUREAU DE MONTRÉAL

No :
31 090723 262 G

Régisseure :
Suzie Ducheine, juge administratif

AGENCE D'ASSURANCE RICHARD SIMARD INC
420, PIERRE MERCURE
MONTRÉAL (QUÉBEC) H1A 5A8

Locateur - Partie demanderesse

c.

YVON PATRICE
1-88, GUYART
REPENTIGNY (QUÉBEC) J5Y 3G6

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
88, Guyart, app.1
Repentigny (Québec) J5Y 3G6

D É C I S I O N

Le locateur a produit le 23 juillet 2009, une demande de résiliation de bail, exécution provisoire de la décision malgré l'appel et remboursement des frais judiciaires.

Le locateur et le locataire ont conclu un bail pour le logement concerné du 1er juillet 1999 au 30 juin 2000, reconduit d'année en année jusqu'au 30 juin 2012 à un loyer mensuel de 610 \$.

Le locataire prétend que le locateur a renoncé à son recours en résiliation de bail puisque le 31 janvier 2011, le locateur lui a fait parvenir un avis de renouvellement du bail sans aucune réserve. En d'autres mots il y aurait renonciation tacite du locateur à son recours en résiliation de bail.

La Cour du Québec s'est prononcé sur cette question dans l'affaire *Goodman c. 360005 Canada Inc(1)*, comme suit :

« - Y a-t-il eu transaction entre les parties, au sens des dispositions applicables du Code civil du Québec, suite à l'envoi par la locatrice-intimée, sans aucune réserve ni condition de l'avis de renouvellement du bail et d'augmentation de loyer qui a été accepté par le locataire?

[18] Cette question pose essentiellement le problème de savoir si en transmettant l'avis du 6 mars 2007 à l'appelant, l'intimée a renoncé à sa procédure d'éviction par laquelle elle cherche à obtenir la résiliation du bail.

19] La preuve présentée devant le Tribunal montre que cet avis d'augmentation de loyer a été décidé par les préposés de l'intimée à Toronto, soient les mêmes personnes qui ont également décidé d'intenter un recours en éviction contre l'appelant.

[20] De ce fait, l'appelant prétend que du côté de l'intimée on a renoncé à poursuivre les procédures d'éviction, étant donné qu'on a accepté qu'il y ait un renouvellement de son bail. C'est dans ce contexte qu'il y aurait eu transaction.

[21] Le Tribunal ne peut pas conclure qu'il y a eu transaction en l'espèce.

[22] La transaction est définie comme suit à l'article 2631 C.c.Q. :

Art. 2631. La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.

Elle est indivisible quant à son objet.

[23] Pour conclure comme le souhaite l'appelant, il faudrait que le Tribunal décide qu'il y a eu un accord de volonté pour mettre un terme au litige d'éviction.

[24] Le seul accord de volonté qui existe en l'espèce a trait au loyer qui sera payable par l'appelant, à compter du 1er juillet 2007.

[25] L'appelant fait grand état du fait que l'avis du 6 mars 2007 serait à la fois un avis de renouvellement de bail et un avis d'augmentation de loyer.

[26] Bien que l'expression « lease renewal » apparaisse sur l'avis qui est transmis à l'appelant, le seul but de cet avis est de se conformer à l'article 1942 C.c.Q qui précise :

Art. 1942. Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer, il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au

locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée est de moins de douze mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.

Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Ces délais sont respectivement réduits à dix jours et vingt jours s'il s'agit du bail d'une chambre.

[27] Comme le droit pour l'appelant au maintien dans les lieux est prévu à l'article 1941 C.c.Q., il n'y a pas lieu pour le locateur de transmettre un avis s'il n'entend apporter aucune modification au bail. Le bail sera reconduit de plein droit aux mêmes conditions, incluant celle(s) relative(s) au loyer. Ce n'est que dans l'hypothèse où un locateur veut modifier certaines conditions du bail, dont le loyer, qu'il est requis de transmettre un tel avis.

[28] L'envoi de cet avis par l'intimée, qu'il ait été fait ou non en toute connaissance de cause de l'existence des procédures d'éviction, demeure une mesure de prudence qui s'explique bien autrement que par une renonciation au recours en éviction déjà intenté.

[29] L'intimée ne peut pas présumer du sort de la décision qui sera rendue sur son recours en résiliation de bail et en éviction. Dans l'hypothèse où ce recours est rejeté, l'article 1977 C.c.Q. pourrait pallier possiblement au fait que l'intimée ne se serait pas prévalu de l'article 1942 C.c.Q. Toutefois, dans l'hypothèse où son recours est accueilli il est probable que l'intimée se verrait dans une situation où, n'ayant pas avisé l'appelant de son intention d'augmenter le loyer, elle serait forclosée de le faire, pour la période entre la date de reconduction du bail et la décision de la Régie.

[30] Dans cette optique, il faut voir l'avis du 6 mars 2007 comme une mesure de prudence qui s'inscrit dans le cadre d'une relation continue entre un locateur et un locataire.

[31] Non seulement il n'y a pas transaction en l'espèce, mais l'intimée n'a jamais renoncé ni directement ni indirectement aux droits qu'elle prétend avoir dans sa requête en éviction.

[32] Pour décider comme le demande l'appelant dans sa requête en irrecevabilité, il faudrait conclure que l'intimée s'est désistée de sa requête en éviction et qu'elle a renoncé aux droits qu'elle voulait y faire valoir.

[33] La chronologie des événements mentionnés plus haut montre que telle n'a jamais été son intention. »

Le tribunal de la Régie du logement a déjà eu à statuer sur cette question. Dans l'affaire Société d'Habitation Chambrelle c. Colin Peter Kane, la juge administrative Dina Mercier en dispose ainsi(2) :

« Le tribunal dispose maintenant de l'objection du procureur du locataire qui se résume comme suit : l'envoi d'un avis d'augmentation de loyer équivaut-il à une renonciation tacite à l'égard du recours en résiliation de bail qui est pendante devant la Régie du logement ?

La réponse à cette question n'est pas tranchée, comme l'indique l'auteur Pierre-Gabriel Jobin(1) :

« [...], les tribunaux devraient, d'après nous, réserver la renonciation tacite aux circonstances qui révèlent clairement l'intention de la partie de renoncer à ses droits, comme la Cour d'appel l'a déjà énoncé. La prudence s'impose en cette matière : on ne prête pas à quelqu'un l'intention de renoncer à ses droits sans avoir des motifs sérieux de décider ainsi. En cas de doute ou de preuve incertaine, il faut favoriser la partie qui invoque son droit. »

Pour que l'on puisse conclure à une renonciation tacite, il faut en premier lieu une intention claire à cet effet, qui puisse se déduire des circonstances. Dans d'Assylva(2), la Cour d'appel souligne que la renonciation à un droit est une abdication et qu'elle ne se présume pas. Pour qu'il y ait renonciation tacite, il faut que les faits dont on voudrait l'induire soient tels qu'ils fassent voir une volonté manifeste d'abandonner le droit, c'est-à-dire que ces faits soient contraires au droit dont il s'agit ou inconciliables avec lui.

Dans *Gingras*(3), la Cour suprême rappelle que la renonciation tacite s'induit des faits non équivoques. Dans *Pacific Properties*(4), la Cour d'appel réfère aux propos de l'honorable Turgeon, confirmés par la Cour suprême dans *Gingras*, où il rappelle que la remise ou la renonciation tacite s'induit de certains actes posés par le créancier. Ces actes doivent être de nature à impliquer nécessairement la volonté de renoncer à son droit. Ils doivent présenter un caractère non équivoque, de façon qu'il soit impossible de les interpréter dans un autre sens que celui d'une renonciation. Il faut rappeler que la renonciation ne se présume pas et qu'elle doit toujours être interprétée de façon étroite.

Donc s'il subsiste un doute quant à l'existence d'une telle renonciation comme dans le présent cas, le tribunal se doit de favoriser la partie qui a intenté le recours, à savoir en l'espèce, la locatrice. La renonciation ne se présume pas.(5)

L'intention claire de ne pas renoncer à ses droits peut se manifester par l'ajout des mots « sans préjudice ». Comme l'indique Me Sauvé dans son argumentation, ces termes sont juridiques. Seul un juriste et non un profane connaît la vraie signification ou l'utilité de tels termes. Exiger qu'un avis d'augmentation comporte cette mention est excessif. Cependant, il est vrai qu'une simple mention à l'effet que l'avis d'augmentation ne constitue pas une renonciation au recours qui est pendant devant la Régie du logement s'avère utile pour témoigner de la réelle intention du poursuivant.(6)

Mais comme l'affirme le juge de la Cour du Québec Claude H. Chicoine(7) :

« L'absence de cette restriction n'est pas fatale, mais elle complique singulièrement les choses. » (nos soulignements)

Le fait d'envoyer un avis d'augmentation du loyer lorsqu'une demande en résiliation de bail est pendante devant la Régie du logement ne peut automatiquement équivaloir à une renonciation tacite. En envoyant un avis d'augmentation, le locateur ne cherche qu'à protéger son droit d'augmenter le loyer et ce, dans l'éventualité où le bail n'est pas résilié. De cette manière, il applique uniquement les règles strictes édictées dans le Code civil du Québec en ce qui concerne la procédure de modification des conditions du bail.(8)

Le locateur peut bénéficier des dispositions de l'article 1977 du C.c.Q. Cet article permet au locateur de demander au tribunal, dans le mois de la décision finale, une fixation de loyer lorsque le tribunal rejette une demande de résiliation et que cette décision est rendue après les délais prévus pour éviter la reconduction du bail ou pour modifier celui-ci, le bail est reconduit de plein droit.

Par contre, si la résiliation est accordée et que le locateur n'a pas procédé de la manière prévue aux articles 1941 et suivants du C.c.Q., en envoyant un avis d'augmentation et en respectant les délais, le loyer ne sera ni augmenté ni fixe au cours du terme subséquent. En agissant ainsi, le locateur court un risque. D'où le fait que l'on ne puisse interpréter l'envoi d'un avis d'augmentation de loyer, automatiquement comme une renonciation tacite. »

Le juge administratif Francine Jodoin est de la même opinion et s'exprime sur ce sujet de la façon suivante(3) :

« Il y a lieu, dans un premier temps, de disposer d'une objection formulée au stade de l'argumentation par le locataire quant à la recevabilité de la demande,. Il soumet qu'ayant reçu un avis de renouvellement de son bail, en date du 15 mai 2002, le locateur ne peut plus invoquer les motifs de résiliation allégués antérieurement à cet avis. Il ne produit aucune jurisprudence ou doctrine au soutien de cet argument.

Après analyse, le tribunal ne peut retenir cet argument. En effet, l'envoi d'un avis de renouvellement fait partie des droits conférés au locateur. En l'absence d'autres éléments significatifs, cette démarche ne saurait constituer une renonciation formelle à l'exercice de son recours en résiliation. Cette position est, en partie, également soutenue par un argument de texte découlant de l'article 1977 du Code civil du Québec qui prévoit ce qui suit :

« 1977. Lorsque le tribunal rejette une demande de résiliation de bail et que cette décision est rendue après les délais prévus pour éviter la reconduction du bail ou pour modifier celui-ci, le bail est reconduit de plein droit. Le locateur peut alors présenter au tribunal, dans le mois de la décision finale, une demande de fixation de loyer.»

Ainsi, pour donner lieu à une demande de fixation, le locateur doit avoir, au préalable, remis un avis de modifications des conditions du bail dans le délai et en la forme prescrite par les articles 1942 et suivants du Code civil du Québec. »

Dans l'arrêt *Banque Nationale du Canada c. Lemay*(4), la Cour d'appel nous dit :

« La jurisprudence indique clairement que la renonciation implicite à un droit doit être claire et non équivoque et qu'elle ne peut résulter d'actes donnant prise à des interprétations contraire. »

Dans le cas présent, le locateur a voulu protéger son droit d'augmenter le loyer dans l'éventualité où le bail ne serait pas résilié. Il pourrait alors se prévaloir des dispositions de l'article 1977 du Code civil du Québec.

À l'exception de l'envoi de cet avis de renouvellement du bail, le locateur n'a posé aucun geste, aucun acte qui permet de conclure à sa renonciation tacite à son recours en résiliation de bail. Il n'a jamais eu l'intention de mettre fin au recours. Il ne s'est pas désisté et il demande au tribunal de rendre jugement. Le tribunal ne peut retenir cet argument du locataire.

Au soutien de sa demande le locateur reproche au locataire de posséder un animal, et ce, en contravention du bail. En effet, le bail interdit au locataire de garder un animal dans les lieux loués. Or, le locataire possède et garde un chien.

Il en est avisé au début du mois de mars 2009 par d'autres locataires de l'immeuble qui se plaignent des jappements du chien.

Le 10 mars 2009, par l'entremise de son avocat, il met le locataire en demeure de se départir du chien. Le locataire n'ayant pas obtempéré, il dépose la présente demande. En dépit de ce fait, le locataire refuse de prendre les moyens pour se conformer à la clause d'interdiction au bail. Il garde encore son chien.

Le locateur soutient qu'il entend les jappements du chien lorsqu'il se présente sur les lieux. La locataire du logement au-dessus a mis fin à son bail à cause du chien. Il affirme qu'il aura de la difficulté à relouer ce logement et convaincre les locataires éventuels que la présence des animaux est interdite et que leur jouissance ne sera pas troublée par les jappements du chien.

Le locataire réplique qu'il possède son chien depuis 2001. Il est âgé et vit seul. Il apprécie la présence de son chien qui est un compagnon. L'animal ne dérange pas les autres occupants de l'immeuble. Ses voisins ne se sont jamais plaints de son chien. Toutefois, il reconnaît que son chien aboie lorsque les gens entrent et sortent de l'immeuble.

Il ajoute que, malgré la clause du bail, la présence d'animaux est tolérée dans l'immeuble. Au début du bail, il constate que le concierge possède un chien. Actuellement, trois autres locataires ont des chiens.

Le locateur réplique que le locataire admet dans une lettre datée du 21 mars 2009 que son chien ne jappe pas seulement pendant la journée, mais aussi dans la soirée.

La jurisprudence en matière d'animaux est abondante. Les tribunaux ont établi qu'une clause interdisant la présence des animaux est adoptée dans l'intérêt commun et pour le bien-être de tous les occupants de l'immeuble. Il a été jugé qu'une telle clause n'est ni déraisonnable, ni abusive au sens de l'article 1901 du Code civil du Québec et n'enfreint aucune disposition de la Charte des droits et libertés de la personne(5).

Les tribunaux ont aussi décidé que, malgré cette interdiction, l'état de santé du locataire peut exceptionnellement constituer une défense valable(6). Ce n'est pas le cas en l'espèce. Une telle preuve n'est pas faite.

Une jurisprudence minoritaire permet au locataire de garder son animal en dépit d'une telle clause, parce qu'il y a eu tolérance du locateur qui équivaut à une renonciation à se prévaloir de la clause d'interdiction(7).

En l'instance, de l'aveu même du locataire, il possède un chien depuis des années. Il signe librement et accepte de se soumettre à cette clause d'interdiction. Il acquiert son animal malgré la clause d'interdiction. L'apparente tolérance qu'il allègue et qui est niée par le locateur ne crée pas un droit acquis pour le locataire qui demeure soumis aux clauses du bail. Le locateur exige depuis plus deux ans, le respect de cette clause, ce qui est son droit. Le locataire ne peut ignorer les engagements qu'il a valablement contractés. Le locateur peut obtenir une ordonnance d'expulsion de l'animal, même s'il avait toléré sa présence pendant plusieurs années. D'ailleurs, une telle tolérance n'est pas démontrée.

C'est la position majoritairement adoptée par les tribunaux. Dans l'affaire Office municipal d'habitation de Dégelis c. Lebrun(8), la Cour du Québec maintient les ordonnances rendues par le tribunal de la Régie du logement. Le juge Gérald Bossé s'exprime en ces termes :

« Bien plus, l'intimé a toléré la présence d'animaux pendant plusieurs années.

Cependant, le fait d'avoir toléré la présence d'animaux à l'encontre de la stipulation contenue dans les baux ne constitue pas en soi une renonciation à se prévaloir de cette clause. Or la preuve ne révèle ni faits, ni paroles qui pourraient laisser croire à une modification du bail pour en retrancher la clause ou pour permettre aux appelants de croire que l'intimé renonçait à son application. La preuve ne révèle pas, par exemple, que l'intimé a laissé croire à l'un ou l'autre des locataires que la possession d'un animal serait éventuellement autorisée.

Les parties ont librement choisi de signer des baux qui contiennent une clause interdisant la possession d'animaux dans les lieux loués. Il n'y a pas eu modification subséquente de cette clause. Il s'agit d'une clause licite qui est toujours valide et lie toujours les parties. Je ne peux donc venir à une décision contraire de celle du régisseur. »

Dans l'arrêt Ville de Verdun c. Burton, le juge Jean-Louis Baudouin conclut qu'il n'y a pas de droit acquis en matière de droits personnels. Les droits acquis ne peuvent exister qu'à l'avantage d'un immeuble ou d'une exploitation(9).

Cependant, dans le présent dossier, le locateur ne démontre pas que la présence du chien cause un préjudice sérieux. Il n'a présenté aucune preuve de dommages aux lieux liés à la présence du chien. Aucun témoin n'a comparu devant le tribunal. Le locateur n'a pas fait entendre les locataires qui se sont plaints. Il ne présente aucune preuve à l'appui de son allégation que la locataire du haut a quitté à cause du chien de la locataire.

L'audition de la cause était ajournée pour permettre au locateur de faire comparaître ses témoins. Or, aucun témoin n'a déposé devant le tribunal.

Le locateur a fait la preuve de l'inexécution d'une obligation du locataire, mais il n'a pas démontré qu'il en subit un préjudice sérieux qui justifie la résiliation du bail.

Le locateur reconnaît qu'il ne peut rencontrer son fardeau et prouver ses allégations. Il demande au tribunal d'ordonner au locataire de se conformer à la clause d'interdiction à laquelle il a librement consenti.

Dans ces conditions, le tribunal limitera son intervention à l'émission d'une ordonnance, tel que prévu à l'article 1863 du Code civil du Québec :

«1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la demande du locateur;

ORDONNE au locataire de se départir de son chien dans un délai de vingt (20) jours de la présente, malgré l'appel;

CONDAMNE le locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 72 \$;

REJETTE la demande quant aux autres conclusions.

Le

01 novembre 2011

Suzie Ducheine

Présence(s)

le mandataire du locateur

le locataire

Dates des audiences:

26 juillet 2011

19 octobre 2011

SD/ml

1 original et 2 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

-
- 1 - Goodman c. 360005 Canada inc., 2009 QCCQ 7172 (CanLII).
 - 2 - Société d'Habitation Chambrelle c. Colin Peter Kane, Régie du logement, 31 050811 084 G, Montréal, le 27 avril 2007, j.a. Dina Mercier.
 - 3 - Marcel Lachaine c. Henry Godelet-Natondo, Régie du logement, 31 020314 114 G, Montréal, le 18 juillet 2002, j.a. Francine Jodoin.
 - 4 - Banque Nationale du Canada c. Lemay, 2008 QCCA1.
 - 5 - Mailloux et Fils Ltée c. Fournier, [2003] J.L. 12 (R.L.); Office municipal d'habitation de Drummondville c. Boisvert, [2000] J.L. 119 (C.Q.); Société en commandite Le Domaine c. Leblond, [1999] J.L. 183 et R.E.B.J. 1999 - 11959 (C.Q.); Fortier c. Paquet, [1998] J.L. 256 (R.L.); Auclair c. Office municipal d'Habitation de Baie-Comeau, C.Q. Baie-Comeau 655-02-000222-932, le 7/4/94; Office municipal de Pointe-Claire c. Coulombe, [1994] J.L. 79 (R.L.), maintenu en appel, J.E. 95-1257 (C.Q.); infirmé en révision judiciaires : [1996] R.J.Q. 1902 (C.S.); jugement de la Cour du Québec valide par la Cour d'appel [1999] R.J.Q. 2348.

6 - Demers c. Rabouin, R.L. Longueuil 37-950109-008G, le 10/2/95, r. Joly; Fram c. Office municipal d'habitation de Pointe-Claire, C.Q. Montréal 500-02-055600-972, le 13 mai 1998 (J.E. 98-1402), le juge Rouleau; Coopérative les Naufragés c. Beausoleil, R.L. Verdun 34-930517-008G, le 9 septembre 1993, r. Harvey.

7 - Caprera c. Bieri, [2000] J.L. 159 (R.L.); Costa c. Chevalier [1997] J.L. 264 (R.L.)

8 - Office municipal d'Habitation de Dégelis c. Lebrun et al., [1994] J.L. 127. Voir aussi Office municipal d'habitation de Longueuil c. Blanchet, J.E. 88-690 (C.P.)

9 - Ville de Verdun c. Burton, C.A. Montréal 500-09-001485-952, 15 septembre 1998, le juge Jean-Louis Baudouin.

Onglet 21

Texte intégral



Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Montréal (Ville); Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Boisbriand (Ville), (C.S. Can., 2000-05-03), 2000 CSC 27, SOQUIJ AZ-50075403, J.E. 2000-941, D.T.E. 2000T-440, [2000] 1 R.C.S. 665

DROITS ET LIBERTÉS — droit à l'égalité — actes discriminatoires — emploi — refus d'embauche — policier — jardinière horticultrice — handicap — perception subjective d'un handicap — anomalie physique n'occasionnant aucune limitation fonctionnelle — examen de préembauche.

DROITS ET LIBERTÉS — droit à l'égalité — motifs de discrimination — handicap ou déficience — condition asymptotique — emploi — examen de préembauche — perception subjective d'un handicap.

DROITS ET LIBERTÉS — droit à l'égalité — exceptions — exigence professionnelle justifiée — handicap — perception subjective — condition asymptotique.

Suivi

Cette décision n'a fait l'objet d'aucun appel ou révision judiciaire à ce jour.

Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Montréal (Ville);

Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Boisbriand (Ville),

[2000] 1 R.C.S. 665

Ville de Montréal et Communauté urbaine de Montréal

Appelantes

c.

Commission des droits de la personne et

des droits de la jeunesse

Intimée

et

Réjeanne Mercier

Mise en cause

et entre

Ville de Boisbriand et Communauté urbaine de Montréal

Appelantes

c.

Commission des droits de la personne et

des droits de la jeunesse

Intimée

et

Palmerino Troilo

Mis en cause

Répertorié: Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Montréal (Ville); Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Boisbriand (Ville)

Référence neutre: 2000 CSC 27.

N° du greffe: 26583.

1999: 8 novembre; 2000: 3 mai.

Présents: Les juges L'Heureux-Dubé, Gonthier, McLachlin, Iacobucci, Bastarache, Binnie et Arbour.

en appel de la cour d'appel du québec

Libertés publiques -- Droit à l'égalité -- Handicap -- Emploi -- Perception subjective d'un handicap -- Anomalie physique n'occasionnant aucune limitation fonctionnelle -- Quelle est la portée du motif «handicap»? -- Charte des droits et libertés de la personne, L.R.Q., ch. C-12, art. 10, 16.

La ville de Montréal a refusé la candidature de M à un poste de jardinière horticultrice, et la CUM, celle de H à un poste de policier, parce que l'examen médical pré-embauche avait, dans les deux cas, révélé l'existence d'une anomalie à la colonne vertébrale. La ville de Boisbriand a pour sa part congédié T de son poste de policier parce qu'il était atteint de la maladie de Crohn. La preuve médicale a révélé dans chaque cas une capacité à remplir de façon normale les fonctions du

poste et une absence de limitations fonctionnelles. Tous trois ont porté plainte devant la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse alléguant que les appelantes avaient discriminé sur la base du handicap. Après enquête, la Commission a déposé des demandes introductives d'instance devant le Tribunal des droits de la personne. Dans les affaires M et T, le juge Brossard a écarté la notion de perception subjective de handicap et a décidé que M et T n'avaient pas de recours en vertu de l'art. 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec («*Charte*») parce qu'ils ne rencontraient pas la définition de handicap en ce que leurs anomalies ne résultaient pas en limitations fonctionnelles. Dans l'affaire H, Madame le juge Rivet a conclu que l'appréciation du handicap pouvait être objective ou purement subjective. Elle a donc affirmé que la politique d'exclusion de la CUM et le refus d'embauche étaient couverts par les art. 10 et 16 de la *Charte*. Les décisions du Tribunal dans les affaires M et T ont fait l'objet d'un appel et la CUM, dont l'appel dans l'affaire H était pendant devant la Cour d'appel, a été autorisée à intervenir. La Cour d'appel a statué que M et T avaient été victimes d'exclusions discriminatoires et a infirmé les décisions du Tribunal. L'intervention de la CUM a été rejetée.

Arrêt: Le pourvoi est rejeté.

La *Charte* ne définit pas le motif «handicap» et le sens ordinaire de ce mot ne ressort pas clairement à la lecture des différentes définitions que l'on retrouve dans les dictionnaires. Étant donné le caractère quasi-constitutionnel de la *Charte*, il convient de l'interpréter à la lumière de ses objectifs et de son contexte. Les règles d'interprétation n'appuient pas la prétention que le mot «handicap» doit signifier une anomalie physique ou mentale entraînant nécessairement des limitations fonctionnelles. La méthode d'interprétation large et libérale fondée sur l'objet visé par la loi ainsi que l'approche contextuelle militent en faveur d'une définition large du mot «handicap», qui ne nécessite pas la présence de limitations fonctionnelles et qui reconnaît l'élément subjectif de la discrimination fondée sur ce motif.

Le motif «handicap» ne doit pas être enfermé dans une définition étanche et dépourvue de souplesse. Il y a plutôt lieu d'adopter une approche multidimensionnelle qui tienne compte de l'élément socio-politique du motif. L'emphase est mise sur la dignité humaine, le respect et le droit à l'égalité, plutôt que sur la condition biomédicale tout court. Un handicap peut être soit réel ou perçu. Ainsi, une personne peut n'avoir aucune limitation dans la vie courante sauf celles qui sont créées par le préjudice et les stéréotypes. Les tribunaux devront donc tenir compte non seulement de la condition biomédicale de l'individu, mais aussi des circonstances dans lesquelles une distinction est faite. Un «handicap» n'exige pas obligatoirement la preuve d'une limitation physique ou la présence d'une affection quelconque. L'accent est mis sur les effets de la distinction, exclusion ou préférence plutôt que sur la cause ou l'origine précise du handicap.

Toutes distinctions fondées sur le motif «handicap» ne sont pas nécessairement discriminatoires. En l'espèce, les employeurs admettent le lien causal entre la condition des plaignants et le congédiement ou le refus d'embauche. Toutefois, il incombera généralement à la partie demanderesse de prouver (1) l'existence d'une distinction, exclusion ou préférence (2) que la distinction, exclusion ou préférence est fondée sur un motif énuméré à l'art. 10 de la *Charte* et (3) que la distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou compromettre le droit à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne. Selon l'article 20 de la *Charte*, il reviendra ensuite à l'employeur de démontrer que la mesure reprochée est fondée sur des aptitudes ou qualités requises par l'emploi et donc justifiée.

Il découle de cette analyse et des faits de l'instance que M et T ont été victimes de discrimination fondée sur le handicap selon l'art. 10 de la *Charte*. Les jugements de la Cour d'appel sont donc confirmés et les dossiers de M et T sont renvoyés au Tribunal des droits de la personne afin qu'il se prononce sur la justification que pourraient apporter les villes de Montréal et

de Boisbriand. Le dossier H est retourné à la Cour d'appel pour qu'elle se prononce en tenant compte du présent arrêt.

Jurisprudence

Arrêts mentionnés: *Insurance Corporation of British Columbia c. Heerspink*, [1982] 2 R.C.S. 145; *Winnipeg School Division No. 1 c. Craton*, [1985] 2 R.C.S. 150; *Robichaud c. Canada (Conseil du Trésor)*, [1987] 2 R.C.S. 84; *Canada (Procureur général) c. Mossop*, [1993] 1 R.C.S. 554; *Commission ontarienne des droits de la personne et O'Malley c. Simpsons-Sears Ltd.*, [1985] 2 R.C.S. 536; *Colombie-Britannique (Public Service Employee Relations Commission) c. BCGSEU*, [1999] 3 R.C.S. 3; *Béliveau St-Jacques c. Fédération des employées et employés de services publics inc.*, [1996] 2 R.C.S. 345; *Zurich Insurance Co. c. Ontario (Commission des droits de la personne)*, [1992] 2 R.C.S. 321; *Gould c. Yukon Order of Pioneers*, [1996] 1 R.C.S. 571; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27; *Andrews c. Law Society of British Columbia*, [1989] 1 R.C.S. 143; *Brooks c. Canada Safeway Ltd.*, [1989] 1 R.C.S. 1219; *Stoffman c. Vancouver General Hospital*, [1990] 3 R.C.S. 483; *R. c. Hess*, [1990] 2 R.C.S. 906; *R. c. S. (S.)*, [1990] 2 R.C.S. 254; *McKinney c. Université de Guelph*, [1990] 3 R.C.S. 229; *Tétreault-Gadoury c. Canada (Commission de l'Emploi et de l'Immigration)*, [1991] 2 R.C.S. 22; *Miron c. Trudel*, [1995] 2 R.C.S. 418; *Egan c. Canada*, [1995] 2 R.C.S. 513; *Thibaudeau c. Canada*, [1995] 2 R.C.S. 627; *Battlefords and District Co-operative Ltd. c. Gibbs*, [1996] 3 R.C.S. 566; *Adler c. Ontario*, [1996] 3 R.C.S. 609; *Benner c. Canada (Secrétaire d'État)*, [1997] 1 R.C.S. 358; *Vriend c. Alberta*, [1998] 1 R.C.S. 493; *Law c. Canada (Ministre de l'Emploi et de l'Immigration)*, [1999] 1 R.C.S. 497; *Janzen c. Platy Enterprises Ltd.*, [1989] 1 R.C.S. 1252; *Forget c. Québec (Procureur général)*, [1988] 2 R.C.S. 90; *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. Canada (Commission canadienne des droits de la personne)*, [1987] 1 R.C.S. 1114; *Eaton c. Conseil scolaire du comté de Brant*, [1997] 1 R.C.S.

241; *Slaight Communications Inc. c. Davidson*, [1989] 1 R.C.S. 1038; *Eldridge c. Colombie-Britannique (Procureur général)*, [1997] 3 R.C.S. 624; *Godbout c. Longueuil (Ville)*, [1997] 3 R.C.S. 844; *Brossard (Ville) c. Québec (Commission des droits de la personne)*, [1988] 2 R.C.S. 279; *Central Alberta Dairy Pool c. Alberta (Human Rights Commission)*, [1990] 2 R.C.S. 489; *University of British Columbia c. Berg*, [1993] 2 R.C.S. 353; *Labelle c. Air Canada* (1983), 4 C.H.R.R. D/1311; *De Jong c. Horlacher Holdings Ltd.* (1989), 10 C.H.R.R. D/6283; *Matlock c. Canora Holdings Ltd.* (1983), 4 C.H.R.R. D/1576; *St. Thomas c. Canada (Forces armées)* (1991), 14 C.H.R.R. D/301; *Davison c. St. Paul Lutheran Home of Melville, Saskatchewan* (1992), 15 C.H.R.R. D/81; *Thwaites c. Canada (Forces armées)* (1993), 19 C.H.R.R. D/259; *Bahlsen c. Canada (Ministre des Transports)*, [1997] 1 C.F. 800; *Cinq-Mars c. Transports Provost Inc.* (1988), 9 C.H.R.R. D/4704; *Gravel c. Cité de St-Léonard*, [1978] 1 R.C.S. 660; *Commission des droits de la personne du Québec c. Ville de Laval*, [1983] C.S. 961; *Commission des droits de la personne du Québec c. Paquet*, [1981] C.P. 78; *Commission des droits de la personne du Québec c. Héroux* (1981), 2 C.H.R.R. D/388; *Commission des droits de la personne du Québec c. Côte St-Luc (Cité de)*, [1982] C.S. 795; *Huppe c. Régie de l'assurance-automobile du Québec*, J.E. 84-303; *Commission des droits de la personne du Québec c. Montréal-Nord (Ville de)*, [1990] R.J.Q. 2765; *Commission des droits de la personne du Québec c. Brasserie O'Keefe Ltée*, C.S. Mtl., n° 500-05-005826-878, 13 septembre 1990; *Québec (Commission des droits de la personne) c. Montréal (Communauté urbaine)* (1992), 16 C.H.R.R. D/141; *Québec (Commission des droits de la personne) c. Lessard, Beauce, Lemieux Inc.* (1992), 19 C.H.R.R. D/441; *Commission des droits de la personne du Québec c. Montréal (Ville de)*, D.T.E. 94T-600; *Commission des droits de la personne du Québec c. Ville de Montréal*, [1994] R.J.Q. 2097; *Colombie-Britannique (Superintendent of Motor Vehicles) c. Colombie-Britannique (Council of Human Rights)*, [1999] 3 R.C.S. 868.

Lois et règlements cités

Charte canadienne des droits et libertés, art. 15(1).

Charte des droits et libertés de la personne, L.R.Q., ch. C-12, préambule, art. 10 [mod. 1978, ch. 7, art. 112; mod. 1982, ch. 61, art. 3], 16, 20 [mod. 1982, ch. 61, art. 6; mod. 1996, ch. 10, art. 1], 20.1 [aj. 1996, ch. 10, art. 2], 49, 57 [rempl. 1995, ch. 27, art. 2], 71 [rempl. 1989, ch. 51, art. 5], 74 [*idem*], 78 [*idem*], 80 [*idem*], 84 [*idem*].

Code des droits de la personne, L.M. 1987-88, ch. 45, C.P.L.M., ch. H175, art. 9(2)l).

Code des droits de la personne, L.R.O. 1990, ch. H.19, art. 2.

Déclaration universelle des droits de l'homme, Rés. A.G. 217 A (III), Doc. N.U. A/810 (1948), 71.

Human Rights Act, R.S.N.S. 1989, ch. 214, art. 3(1) [abr. & rempl. 1991, ch. 12, art. 1].

Human Rights Act, R.S.P.E.I. 1988, ch. H-12, art. 1(1)l).

Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées, L.Q. 1978, ch. 7 [maintenant L.R.Q., ch. E-20. 1], art. 1g), 112.

Loi canadienne sur les droits de la personne, L.R.C. (1985), ch. H-6, art. 3(1) [rempl. 1996, ch. 14, art. 2].

Loi d'interprétation, L.R.Q., ch. I-16, art. 40.

Loi modifiant la Charte des droits et libertés de la personne, L.Q. 1982, ch. 61, art. 3.

Loi prohibant la discrimination, L.R.T.N.-O. 1988, ch. F-2, art. 3.

Pacte international relatif aux droits civils et politiques, 999 R.T.N.U. 171.

Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, 993 R.T.N.U. 3.

Doctrine citée

Abella, Rosalie S. *Rapport de la Commission sur l'égalité en matière d'emploi*. Ottawa: Approvisionnement et Services Canada, 1984.

Bickenbach, Jerome E. *Physical Disability and Social Policy*. Toronto: University of Toronto Press, 1993.

Brun, Henri, et Guy Tremblay. *Droit constitutionnel*, 3^e éd. Cowansville, Qué.: Yvon Blais, 1997.

Côté, Pierre-André. *Interprétation des lois*, 3^e éd. Montréal: Thémis, 1999.

Lepofsky, M. David, and Jerome E. Bickenbach. «Equality Rights and the Physically Handicapped». In Anne F. Bayefsky and Mary Eberts, eds., *Equality Rights and the Canadian Charter of Rights and Freedoms*. Toronto: Carswell, 1985, 323.

McKenna, Ian B. «Legal Rights for Persons with Disabilities in Canada: Can the Impasse Be Resolved?» (1997-98), 29 *R.D. Ottawa* 153.

Nations Unies. *Programme d'action mondial concernant les personnes handicapées*, Rés. A.G. 37/52, 90^e séance plénière, 3 décembre 1982.

Organisation mondiale de la santé. *Classification internationale des handicaps: déficiences, incapacités et désavantages: Un manuel de classification des conséquences des maladies*. Paris: INSERM, 1988.

Proulx, Daniel. «La discrimination fondée sur le handicap: étude comparée de la Charte québécoise» (1996), 56 *R. du B.* 317.

Québec. Assemblée nationale. Commission permanente de la justice. Étude des projets de loi n^{os} 101, 219, 260, 254, 262, 269, 278, 221 et 86 -- Loi modifiant la Charte des droits et libertés de la personne. *Journal des débats: Commissions parlementaires*, 3^e sess., 32^e lég., n^o 230, 16 décembre 1982, pp. B-11626, B-11627.

Sullivan, Ruth. *Driedger on the Construction of Statutes*, 3rd ed. Toronto: Butterworths, 1994.

POURVOI contre des arrêts de la Cour d'appel du Québec, [1998] R.J.Q. 688, 33 C.H.R.R. D/149, 36 C.C.E.L. (2d) 196, [1998] A.Q. n^o 369 (QL), qui ont infirmé les jugements du Tribunal des droits de la personne (1995), 25 C.H.R.R. D/407 et D/412, [1995] J.T.D.P.Q. n^o 4 et n^o 5 (QL). Pourvoi rejeté.

Diane Lafond, pour l'appelante la ville de Montréal.

Guy Lemay, *Odette Jobin-Laberge* et *Yann Bernard*, pour l'appelante la ville de Boisbriand.

Pierre-Yves Boisvert, pour l'appelante la Communauté urbaine de Montréal.

Béatrice Vizkelety, pour l'intimée.

Jean-René Maranda, pour la mise en cause Réjeanne Mercier.

Le jugement de la Cour a été rendu par

- 1 LE JUGE L'HEUREUX-DUBÉ -- Ce pourvoi dont nous sommes saisis regroupe trois instances qui concernent toutes l'interprétation de l'art. 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec, L.R.Q., ch. C-12 («*Charte*»). L'employé et les candidats à l'emploi affectés par ce pourvoi («employés») souffrent d'anomalies physiques sans qu'il n'en résulte de limitations fonctionnelles pour les fins des emplois qui leur ont été refusés sur la base de ces anomalies physiques. La question qui se pose ici est de savoir si ces personnes sont couvertes par l'expression «handicap» au sens de l'art. 10 de la *Charte*. Dépendant de l'interprétation retenue, les employés en question pourront ou non bénéficier d'un recours en vertu de la *Charte*.

I. Les faits

- 2 Les employés Mercier, Troilo et Hamon ont tous trois déposé une plainte devant la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse («Commission») au motif que les appelantes avaient porté atteinte à leur droit à l'égalité en matière d'emploi.
- 3 Les faits, nullement contestés, ont été relatés par le juge Jacques Philippon qui prononce le jugement unanime de la Cour d'appel du Québec, et je cite:

Le cas Mercier

class=Section3 > Cette affaire débute en mai 1992, au moment où la Ville refuse la candidature de la plaignante à un poste de jardinière horticultrice alors que celle-ci complète avec succès une formation dans ce domaine.

À la suite d'un examen médical préembauche survenu en avril de la même année, la plaignante apprend en effet que la Ville la juge inapte à occuper ces fonctions parce qu'elle est atteinte d'une anomalie à la colonne vertébrale, soit une légère scoliose dorso-lombaire. La Ville appréhende alors le développement d'une lombalgie, même si la

plaignante n'en a jamais souffert ni subi de traumatisme sérieux. De fait, elle ne ressent aucun malaise ou symptôme ni quelque incapacité ou limitation dans l'exercice de ses activités courantes.

Deux autres expertises médicales respectivement effectuées pour le compte de la plaignante et de la Ville concluent toutefois à sa capacité d'exécuter normalement les tâches reliées au poste qu'elle sollicite. La Ville précise que la recommandation d'embaucher la plaignante survient, en 1994, après que le médecin-expert d'abord consulté eut modifié l'opinion initialement émise relativement à la capacité de la plaignante d'exercer les fonctions de jardinière horticultrice.

En juillet 1994, les principaux médecins se mettent d'accord: «cette jeune patiente ne présente aucun risque potentiel plus grand de lombalgie à court, à moyen ni même à long terme» et que «on peut s'attendre chez cette patiente à des prestations de travail normales».

La Ville a alors consenti, en principe, à l'intégration de la plaignante au poste de jardinière, sous réserve d'une entente sur les aspects financiers. Cette entente n'a pas eu lieu, et ce sont ces aspects que les parties entendaient soumettre au juge Brossard, qui, plutôt, a rejeté la demande au motif que l'appelante n'avait pas démontré que l'exclusion de la plaignante était fondée sur un handicap au sens de l'article 10.

Le cas Troilo

En février 1990, après avoir réussi avec succès l'examen médical de préemploi, Palmerino Troilo (ci-après nommé le plaignant) est embauché par la municipalité de Boisbriand (ci-après nommée Boisbriand) à titre de policier soumis à une période probatoire de 12 mois. Il travaille sans difficulté et donne un excellent rendement jusqu'au 22 mai suivant, alors qu'il doit s'absenter en raison d'un accès aigu d'iléite suivi d'une fistule (perforation intestinale) traitée chirurgicalement.

On découvre alors que le plaignant est atteint d'une maladie chronique inflammatoire de l'intestin, connue sous le nom de «maladie de Crohn». De cause inconnue, celle-ci affecte certaines portions du tube digestif; elle possède par ailleurs un caractère récidivant alimenté, entre autres facteurs, par le stress. Sa gravité varie selon les individus, pouvant demeurer bénigne chez certains, alors que pour d'autres elle peut nécessiter plusieurs opérations.

De fait, tous les rapports médicaux effectués après la convalescence du plaignant attestent de son état satisfaisant et de son aptitude à remplir de façon normale ses fonctions de policier à court et moyen termes puisqu'il est asymptomatique. Boisbriand le remercie néanmoins de ses services en août 1990, préférant conserver à titre d'employés réguliers les policiers présentant le moins de risque possible d'absentéisme et de coûts à défrayer éventuellement.

La Commission se pourvoit donc à l'encontre de Boisbriand au motif que celle-ci aurait exercé de la discrimination fondée sur le handicap à l'endroit du plaignant, qui, depuis janvier 1991, travaille comme policier pour la Ville de Boucherville.

Le cas Hamon

Les faits et principale question soulevée dans cette affaire présentent une parenté certaine avec ceux des pourvois dont la Cour est saisie. Le plaignant, Jean-Marc Hamon, a vu sa candidature à un poste de policier rejetée par la Communauté urbaine de Montréal au motif qu'il est porteur d'anomalies à la colonne vertébrale (spondylolyse bilatérale et spondylolisthésis L5/S1). La condition de Hamon est par ailleurs asymptomatique, l'employeur reconnaissant que le plaignant n'en subit aucun malaise ni incapacité ou quelque limitation. Bien qu'elle refuse d'y voir un handicap au sens de la charte québécoise, la CUM justifie sa politique globale d'exclusion à l'endroit de ces personnes au motif que, dans l'exercice du métier de policier, elles risquent de développer des lombalgies incapacitantes et récidivantes.

-

_ class=Section4

II. >Les dispositions législatives

4 Les dispositions suivantes sont pertinentes pour les fins de ce pourvoi:

Charte

des droits et libertés de la personne, L.R.Q., ch. C-12

10.

Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

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

16.

Nul ne peut exercer de discrimination dans l'embauche, l'apprentissage, la durée de la période de probation, la formation professionnelle, la promotion, la mutation, le déplacement, la mise à pied, la suspension, le renvoi ou les conditions de travail d'une personne ainsi que dans l'établissement de catégories ou de classifications d'emploi.

20.

Une distinction, exclusion ou préférence fondée sur les aptitudes ou qualités requises par un emploi, ou justifiée par le caractère charitable, philanthropique, religieux, politique ou éducatif d'une institution sans but lucratif ou qui est vouée exclusivement au bien-être d'un groupe ethnique est réputée non discriminatoire.

20.1

Dans un contrat d'assurance ou de rente, un régime d'avantages sociaux, de retraite, de rentes ou d'assurance ou un régime universel de rentes ou d'assurance, une distinction, exclusion ou préférence fondée sur l'âge, le sexe ou l'état civil est réputée non discriminatoire lorsque son utilisation est légitime et que le motif qui la fonde constitue un facteur de détermination de risque, basé sur des données actuarielles. Dans ces contrats ou régimes, l'utilisation de l'état de santé comme facteur de détermination de risque ne constitue pas une discrimination au sens de l'article 10.

49.

Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

...

57.

Est constituée la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

La Commission a pour mission de veiller au respect des principes énoncés dans la présente Charte ainsi qu'à la protection de l'intérêt de l'enfant et au respect des droits qui lui sont reconnus par la Loi sur la protection de la jeunesse (chapitre P-34.1); à ces fins, elle exerce les fonctions et les pouvoirs que lui attribuent cette Charte et cette loi.

71.

La Commission assure, par toutes mesures appropriées, la promotion et le respect des principes contenus dans la présente Charte.

...

74.

Peut porter plainte à la Commission toute personne qui se croit victime d'une violation des droits relevant de la compétence d'enquête de la Commission. Peuvent se regrouper pour porter plainte, plusieurs personnes qui se croient victimes d'une telle violation dans des circonstances analogues.

...

78.

La Commission recherche, pour toutes situations dénoncées dans la plainte ou dévoilées en cours d'enquête, tout élément de preuve qui lui permettrait de déterminer s'il y a lieu de favoriser la négociation d'un règlement entre les parties, de proposer l'arbitrage du différend ou de soumettre à un tribunal le litige qui subsiste.

...

80.

Lorsque les parties refusent la négociation d'un règlement ou l'arbitrage du différend, ou lorsque la proposition de la Commission n'a pas été, à sa satisfaction, mise en œuvre dans le délai imparti, la Commission peut s'adresser à un tribunal en vue d'obtenir, compte tenu de l'intérêt public, toute mesure appropriée contre la personne en défaut ou pour réclamer, en faveur de la victime, toute mesure de redressement qu'elle juge alors adéquate.

84.

Lorsque, à la suite du dépôt d'une plainte, la Commission exerce sa discrétion de ne pas saisir un tribunal, au bénéfice d'une personne, de l'un des recours prévus aux articles 80 à 82, elle le notifie au plaignant en lui en donnant les motifs.

Dans un délai de 90 jours de la réception de cette notification, le plaignant peut, à ses frais, saisir le Tribunal des droits de la personne de ce recours, pour l'exercice duquel il est substitué de plein droit à la Commission avec les mêmes effets que si celle-ci l'avait exercé.

Charte canadienne des droits et libertés

15.

(1) La loi ne fait acception de personne et s'applique également à tous, et tous ont droit à la même protection et au même bénéfice de la loi, indépendamment de toute discrimination, notamment des discriminations fondées sur la race, l'origine nationale

ou ethnique, la couleur, la religion, le sexe, l'âge ou les déficiences mentales ou physiques.

Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées
, L.Q. 1978, ch. 7 (maintenant L.R.Q., ch. E-20.1)

1.

Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

...

9

) «personne handicapée» ou «handicapé»: toute personne limitée dans l'accomplissement d'activités normales et qui, de façon significative et persistante, est atteinte d'une déficience physique ou mentale ou qui utilise régulièrement une orthèse, une prothèse ou tout autre moyen pour pallier son handicap.

III.

Les procédures, décisions et jugements antérieurs

5 La Commission est un organisme constitué en vertu de l'art. 57 de la

Charte

. Entre autres, la Commission a le devoir d'assurer la promotion et le respect des principes contenus dans la *Charte*, soit de sa propre initiative, soit par voie d'une plainte qui lui est adressée: la *Charte*, art. 71. Pour toutes situations dénoncées dans une plainte, la Commission détermine s'il y a lieu de favoriser la négociation d'un règlement entre les parties, de proposer l'arbitrage du différend ou de soumettre à un tribunal le litige qui subsiste: la *Charte*, art. 78. S'il y a lieu de soumettre le différend au Tribunal des droits de la personne, la Commission, ou le plaignant dans le cas prévu à l'art. 84, porte l'instance devant le tribunal.

6 La Commission a reçu la plainte de M

me

Mercier le 18 septembre 1992. Après avoir fait enquête, la Commission a accueilli la plainte et a déposé une demande introductive d'instance devant le Tribunal des droits de la personne en mai 1994.

7 Suivant la même procédure, la Commission a déposé une demande introductive d'instance devant le Tribunal des droits de la personne le 7 juillet 1994, suite à une plainte adressée à la Commission par M. Troilo en date du 12 août 1990.

8 Pour ce qui est de l'affaire

Hamon

, ce dernier a porté plainte à la Commission le 1^{er} octobre 1990. Après avoir fait enquête, la Commission a déposé une demande introductive d'instance devant le Tribunal des droits de la personne le 26 août 1994. Pour nos fins, la cause ^{Hamon} est pertinente puisque la Communauté urbaine de Montréal («CUM»), défenderesse dans l'affaire *Hamon*, est intervenue devant la Cour d'appel du Québec dans les affaires *Mercier* et *Troilo*, de même qu'elle s'est portée appelante devant notre Cour du rejet de son intervention par la Cour d'appel du Québec.

_ a)

Tribunal des droits de la personne

Québec (Commission des droits de la personne) et Troilo c. Boisbriand (Ville)
(1995), 25 C.H.R.R. D/412 (l'affaire «Troilo»)

Québec (Commission des droits de la personne) et Mercier c. Montréal (Ville)
(1995), 25 C.H.R.R. D/407 (l'affaire «Mercier»)

Québec (Commission des droits de la personne) et Hamon c. Montréal (Communauté urbaine)
(1996), 26 C.H.R.R. D/466 (l'affaire «Hamon»)

9 Devant le Tribunal des droits de la personne, le juge Brossard fut saisi des affaires

Mercier

et *Troilo* et Madame le juge Rivet, présidente de ce même tribunal, fut saisie de l'affaire *Hamon*.

(i)

Lès motifs du juge Brossard

10 Les motifs dans les affaires

Mercier

et *Troilo* sont presque identiques. Dans l'affaire *Mercier*, le juge Brossard retient la preuve médicale à l'effet que l'anomalie n'engendre aucune limitation fonctionnelle dans l'emploi sollicité. Même si le juge reconnaît que la scoliose est le motif du refus d'embauche, il est d'avis que l'employeur a le droit de refuser d'embaucher Mme Mercier et de choisir un candidat en meilleure santé.

11 Dans l'affaire

Troilo

, l'analyse de la condition physique a été un peu plus poussée en raison d'une absence au travail due à une fistule traitée en chirurgie, attribuable à la maladie de Crohn. L'employeur a d'ailleurs mis fin à l'emploi de M. *Troilo* au motif qu'il était atteint d'une maladie récidivante. Encore ici, même si le juge Brossard retient la preuve médicale selon laquelle on ne prévoit aucune limitation ou difficulté particulière dans l'exercice de son travail, il rejette la demande de la Commission.

12 Dans ces deux affaires, le juge Brossard écarte la notion de perception subjective de handicap qu'il juge étrangère au texte de l'art. 10 de la

Charte

, alors qu'elle est spécifiquement incluse dans d'autres législations comme en Ontario et en Nouvelle-Écosse:

Le législateur québécois n'a ni utilisé la notion d'invalidité, ni défini le handicap comme en étant un qu'il suffit de percevoir comme tel en l'absence de toute limitation fonctionnelle de sorte qu'il faut accorder à ce terme le sens dans lequel il est utilisé habituellement, c.-à-d. l'usage courant, tout en privilégiant une interprétation téléologique de la

Charte

dont un objectif est l'intégration des personnes handicapées dans la vie en société.

(

Troilo

, à la p. D/416, et *Mercier*, à la p. D/410)

13 Ainsi, bien que le juge Brossard reconnaisse que les plaignants dans les deux instances ont été privés d'emplois en raison d'une perception subjective de leur handicap, il conclut qu'en l'absence de limitation fonctionnelle, les plaignants n'ont pas de recours en vertu de l'art. 10 de la

Charte.

Finalement, le juge Brossard souligne qu'une anomalie ou l'état de santé ne sont pas nécessairement compris dans le motif de «handicap» car, selon lui, une telle interprétation banaliserait la *Charte*:

. . . l'extension de la notion de "handicap" de manière à y inclure une anomalie [ou une maladie] qui n'implique aucune limitation revient à banaliser l'art. 10 de la

Charte

qui a été édicté de manière à assurer la protection des personnes souffrant de limitations dans l'accomplissement de fonctions de la vie courante.

(

Troilo

, à la p. D/416, et *Mercier*, à la p. D/410)

14 Le juge Brossard conclut que M

me

Mercier et M. Troilo, bien que porteurs d'anomalies physiques, ne sont pas atteints d'un handicap au sens de l'art. 10 de la ^{Charte} parce qu'ils ne souffrent pas d'un désavantage ou d'une déficience de nature à produire une limitation fonctionnelle.

(ii) *Les motifs du juge Rivet*

15 En ce qui concerne l'affaire

Hamon

, Madame le juge Rivet retient la preuve à l'effet que M. Hamon jouit d'une excellente santé et que l'anomalie dont il est atteint n'engendre aucune limitation fonctionnelle. S'appuyant surtout sur la modification apportée à l'art. 10 de la *Charte* en 1982 et sur l'objet différent qui sous-tend respectivement la *Charte* et la *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées*, le juge Rivet conclut que la politique d'exclusion de l'employeur et le refus d'embauche sont couverts par les art. 10 et 16 de la *Charte* (à la p. D/474):

Dans le contexte de la

Charte

, une interprétation extensive de la notion de handicap se justifie par le fait que cet instrument de protection des droits et libertés vise des objectifs plus larges que ceux que tente d'atteindre la *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées*.

16 Selon elle, les limitations erronément imputées, incluses dans la notion de handicap, ne se rattachent pas réellement aux personnes à qui elles sont attribuées, mais plutôt à l'exercice d'un droit protégé par la

Charte

. Conclure autrement, selon Madame le juge Rivet, irait à l'encontre de l'objectif visé par l'interdiction de la discrimination. Elle estime alors qu'en vertu de l'art. 10 de la *Charte*, l'appréciation du handicap peut être objective ou purement subjective. Elle affirme (à la p. D/474):

Une interprétation plus restrictive priverait les personnes atteintes d'une anomalie de la protection de la

Charte

alors que l'exclusion dont elles feraient l'objet, en raison de perception d'un tiers à l'égard de leur capacité d'exercer un droit, vise directement cette anomalie.

17 Pour ces motifs, Madame le juge Rivet conclut que l'exclusion de M. Hamon est fondée sur le handicap en violation de l'art. 10 de la

Charte

et que le refus de la CUM de considérer sa candidature est une discrimination qui n'est pas justifiée en vertu de l'art. 20 de la *Charte*.

b)

Cour d'appel du Québec

, [1998] R.J.Q. 688

18 Les affaires

Mercier

et *Troilo* ont fait l'objet d'un appel à la Cour d'appel du Québec. Quoique la CUM ait porté la décision du juge Rivet en appel dans l'affaire *Hamon*, celle-ci a été autorisée à intervenir dans les appels *Mercier* et *Troilo*, dont la Cour d'appel était déjà saisie. Suite au rejet de son intervention par la Cour d'appel, la CUM est appelante devant notre Cour.

19 Le jugement de la Cour d'appel dans ces pourvois est rendu par le juge Philippon (

ad hoc

). Dans un jugement très élaboré, le juge Philippon fait une analyse détaillée de la notion de handicap. Il rappelle tout d'abord les principes d'interprétation applicables et, s'appuyant sur la méthode d'interprétation large et libérale fondée sur l'objet de la législation, il définit le motif «handicap» de façon libérale. Selon lui, toute interprétation de la *Charte* doit se conformer aux normes constitutionnelles, dont celles énoncées dans la *Charte canadienne des droits et libertés* («*Charte canadienne*»). Il y a lieu, par ailleurs, de recourir à cette fin aux dispositions similaires des codes provinciaux en matière de droits de la personne, et ce malgré les différences de terminologie.

20 Le juge Philippon s'attarde ensuite à l'historique législatif de la

Charte

et du handicap comme motif de discrimination interdit. Il note qu'avant la modification de la *Charte* en 1982, la prise en compte de perceptions subjectives était écartée dans le cas du handicap alors qu'elle avait été accueillie en ce qui a trait aux autres critères de discrimination énumérés à l'art. 10. Entre 1978 et 1982, la *Charte* offrait une protection à toute personne contre la discrimination fondée sur «le fait qu'elle est une personne handicapée ou qu'elle utilise quelque moyen pour pallier son handicap». En 1982, le législateur a remplacé ces termes par «le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap». Depuis cette modification, fait remarquer le juge Philippon, les tribunaux québécois ont, de façon presque constante, reconnu que la réalité objective et la perception subjective sont, toutes deux, parties intégrantes de la notion de handicap.

21 Le juge Philippon s'interroge ensuite sur la définition de la notion de handicap. Après s'être référé à plusieurs autorités jurisprudentielles et doctrinales, il refuse d'adopter une définition étanche du concept de handicap. Il s'exprime ainsi (à la p. 709):

Si utiles et pertinentes soient-elles, ces clarifications ne permettent cependant pas, à notre avis, de cerner avec une précision infaillible les questions qui, faisant appel à des distinctions subtiles, continueront de se poser dans certains cas d'espèce moins évidents. J'estime être incapable d'exclure l'état de santé tellement est vaste la maladie et variée son acception.

22 Sans en donner une définition exhaustive, le juge Philippon cite, entre autres, l'extrait suivant de l'article du professeur D. Proulx, «La discrimination fondée sur le handicap: étude comparée de la Charte québécoise» (1996), 56

R. du B.

317, à la p. 422, à l'effet que le handicap:

. . . se présente sous la forme d'une perte, d'une malformation ou d'une altération d'un organe, d'une structure ou d'une fonction anatomique, physiologique, psychologique ou mentale. Une telle anomalie est par conséquent un état physique ou mental anormal, c'est-à-dire non conforme à une norme, à un modèle ou à une règle générale, lequel état a pour effet de particulariser un individu ou de le singulariser. [. . .] [L]a cause d'une anomalie constitutive de handicap est sans importance. Elle peut donc être acquise à la naissance (cause congénitale) ou par la suite, en raison notamment d'un accident, d'une maladie ou du vieillissement.

23 Discutant ensuite des exigences prévues aux art. 10 et 20 de la

Charte

, le juge Philippon estime que la démonstration d'un handicap ne requiert pas la preuve, en demande, de limitations ou d'incapacités réelles reliées à l'anomalie identifiée. Cette démonstration doit plutôt être faite à la deuxième étape de l'analyse, prévue à l'art. 20, là où il incombe à l'employeur de justifier l'exclusion (à la p. 710):

C'est seulement à la seconde étape qu'est requise la preuve relative aux limitations réelles dont une personne est atteinte, l'empêchant ainsi de fournir une prestation de travail normale. À la première étape, et appliquant ces principes aux cas devant la Cour, les plaignants n'ont pas à faire une preuve autre que celle essentiellement fournie, en l'occurrence, par les experts médicaux des employeurs et selon laquelle ils sont affectés d'anomalies sur la base desquelles on a porté atteinte à leur droit à l'égalité en emploi. Notons qu'une preuve médicale de même nature sera sans doute nécessaire dans la plupart des cas, mais probablement pas dans des affaires évidentes.

En tout état de cause, il n'appartient pas à un plaignant d'établir que sa capacité de fournir une prestation dans une fonction ou une occupation de travail est limitée. C'est à l'employeur, à la deuxième étape, qu'il appartient de justifier de l'exclusion, dans le cadre de l'article 20.

24 Pour l'ensemble de ces motifs, le juge Philippon conclut que M

me

Mercier et M. Troilo ont été victimes d'exclusions discriminatoires au sens de l'art. 10 de la ^{Charte}. Il infirme en conséquence les jugements du juge Brossard et ordonne le renvoi des deux dossiers au tribunal de première instance afin que celui-ci se prononce *sur* l'étape de l'analyse où il incombe à l'employeur de justifier l'exclusion, en vertu de l'art. 20 de la Charte. Le juge Philippon rejette l'intervention de la CUM, alors que l'appel était toujours pendant devant la Cour d'appel.

IV.

La question en litige

25 Comme je l'ai mentionné dès le départ, la seule question en litige concerne l'interprétation de l'art. 10 de la

Charte

_V.

Analyse

a)

Les principes d'interprétation

26 La

Charte

ne définit pas le motif «handicap». De plus, le sens ordinaire de ce mot ne ressort pas clairement à la lecture des différentes définitions que l'on retrouve dans les dictionnaires. On constate que «handicap» peut avoir une acception vague ou très large. Puisque ce pourvoi donne donc lieu à un exercice d'interprétation, il est essentiel de rappeler d'abord certains principes applicables.

27 Comme le souligne le juge Philippon, la législation en matière de droits de la personne a un caractère fondamental et quasi-constitutionnel, ce qui lui assure une suprématie de principe par rapport aux lois ordinaires. Notre Cour a affirmé ce principe à plusieurs reprises:

Insurance Corporation of British Columbia c. Heerspink, [1982] 2 R.C.S. 145 ; *Winnipeg School Division No. 1 c. Craton*, [1985] 2 R.C.S. 150 ; *Robichaud c. Canada (Conseil du Trésor)*, [1987] 2 R.C.S. 84 ; *Canada (Procureur général) c. Mossop*, [1993] 1 R.C.S. 554 . Nous avons également reconnu qu'étant donné le caractère quasi-constitutionnel de la législation en matière de droits de la personne, il convient de l'interpréter à la lumière de ses objectifs et de son contexte: *Commission ontarienne des droits de la personne et O'Malley c. Simpsons-Sears Ltd.*, [1985] 2 R.C.S. 536 ; *Robichaud c. Canada (Conseil du Trésor)*, précité; *Colombie-Britannique (Public Service Employee Relations Commission) c. BCGSEU*, [1999] 3 R.C.S. 3 .

28 C'est ainsi que dans

Béliveau St-Jacques c. Fédération des employées et employés de services publics inc.

, [1996] 2 R.C.S. 345 , au par. 116, le juge Gonthier écrit ceci au sujet de la Charte québécoise:

Adoptée en 1975, la

Charte

, au même titre que les lois des autres provinces qui lui font pendant, jouit d'un statut particulier, de nature quasi constitutionnelle. Certaines de ses dispositions possèdent ainsi une primauté relative, qui découle de l'art. 52. Par sa nature même, une telle loi commande une méthode d'interprétation large et libérale, qui permet d'atteindre, autant que possible, les objectifs visés. En ce sens, non seulement les dispositions en cause, mais l'ensemble de la loi, doivent être examinés (voir à ce sujet *Commission ontarienne des droits de la personne et O'Malley c. Simpsons-Sears Ltd.*, [1985] 2 R.C.S. 536, à la p. 547).

29 De façon plus générale, le professeur R. Sullivan,

Driedger on the Construction of Statutes

(3e éd. 1994), aux pp. 383 et 384, fait le résumé suivant des règles d'interprétation applicables aux lois en matière de droits de la personne:

[

traduction

]

(1) Les lois en matière de droits de la personne doivent recevoir une interprétation libérale, fondée sur l'objet visé. Les droits protégés reçoivent une interprétation large, alors que les exceptions et les moyens de défense font l'objet d'une interprétation restrictive.

(2) En ce qui a trait à l'interprétation des termes et des concepts généraux, c'est la méthode organique et souple qui prévaut. Les principales dispositions des lois sont adaptées en fonction non seulement des changements de conditions sociales, mais encore de l'évolution des conceptions en matière de droits de la personne.

...

class=Section5

À cet effet, voir également

Zurich Insurance Co. c. Ontario (Commission des droits de la personne)>,

[1992] 2 R.C.S. 321 . _

30 Notre Cour a souligné à maintes reprises qu'il n'y a pas lieu de s'en rapporter uniquement à la méthode d'interprétation fondée sur l'analyse grammaticale, notamment en ce qui concerne l'interprétation de lois de nature constitutionnelle et quasi-constitutionnelle:

Gould c. Yukon Order of Pioneers

[1996] 1 R.C.S. 571 ; Commission ontarienne des droits de la personne et O'Malley c. Simpsons-Sears Ltd., précité.

31 De plus en plus, les tribunaux reconnaissent que la méthode d'interprétation contextuelle s'applique à toutes les lois, même celles qui ne sont pas à caractère constitutionnel. P.-A. Côté,

Interprétation des lois

(3

e éd. 1999), s'exprime ainsi aux pp. 355 et 356:

Sans aller jusqu'à prétendre que les mots n'ont pas de sens en eux-mêmes, on doit admettre cependant que leur sens véritable dépend partiellement du contexte dans lequel ils sont employés. Le dictionnaire ne fait que définir certains sens virtuels que les mots peuvent véhiculer: ce sont des sens potentiels (dont la liste ne saurait jamais être exhaustive) et ce n'est que l'emploi du mot dans un contexte concret qui précisera son sens effectif . . .

Voir également Sullivan,

op. cit.

, à la p. 3.

32 Ainsi, tel que l'a souligné notre Cour dans l'arrêt Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)

[1998] 1 R.C.S. 27 , aux par. 21 à 23, il y a lieu d'examiner le contexte de la loi. Selon Côté, op. cit., aux pp. 355 et 356, le contexte d'une loi comprend les autres dispositions de la loi, les lois connexes, l'objectif poursuivi par la loi et par la disposition spécifique, ainsi que les circonstances qui ont amené l'énonciation du texte.

(i)

Les objectifs de la *Charte*_

33 Le préambule d'une loi sert souvent à nous éclairer sur les objectifs de celle-ci:

Commission ontarienne des droits de la personne et O'Malley c. Simpsons-Sears Ltd.

précité; Loi d'interprétation, L.R.Q., ch. I-16, art. 40 . Il y a alors lieu de reproduire les trois paragraphes suivants que l'on retrouve au préambule de la Charte:

CONSIDÉRANT que tout être humain possède des droits et libertés intrinsèques, destinés à assurer sa protection et son épanouissement;

Considérant que tous les êtres humains sont égaux en valeur et en dignité et ont droit à une égale protection de la loi;

Considérant que le respect de la dignité de l'être humain et la reconnaissance des droits et libertés dont il est titulaire constituent le fondement de la justice et de la paix;

34 Nous trouvons dans ce préambule une indication que l'objectif poursuivi par la Charte

est la protection du droit à la dignité et à l'égalité de tout être humain et, comme suite logique, la suppression de la discrimination. Le juge McIntyre a fait le lien entre ces concepts dès l'affaire

Andrews c. Law Society of British Columbia, [1989] 1 R.C.S. 143 , à la p. 172, lorsqu'il dit que «[l]a discrimination est inacceptable dans une société démocratique parce qu'elle incarne les pires effets de la dénégation de l'égalité . . .» .

35 C'est aussi dans l'affaire

Andrews

c. Law Society of British Columbia, aux pp. 174 et 175, que le juge McIntyre décrit ainsi la discrimination:

. . . [c'est] une distinction, intentionnelle ou non, mais fondée sur des motifs relatifs à des caractéristiques personnelles d'un individu ou d'un groupe d'individus, qui a pour effet d'imposer à cet individu ou à ce groupe des fardeaux, des obligations ou des désavantages non imposés à d'autres ou d'empêcher ou de restreindre l'accès aux possibilités, aux bénéfices et aux avantages offerts à d'autres membres de la société. Les distinctions fondées sur des caractéristiques personnelles attribuées à un seul individu en raison de son association avec un groupe sont presque toujours taxées de discriminatoires, alors que celles fondées sur les mérites et capacités d'un individu le sont rarement.

Cet extrait a été repris par la suite dans la grande majorité des arrêts de notre Cour qui ont trait à la discrimination:

Brooks c. Canada Safeway Ltd.

[1989] 1 R.C.S. 1219 ; Stoffman c. Vancouver General Hospital, [1990] 3 R.C.S. 483 ; R. c. Hess, [1990] 2 R.C.S. 906 ; R. c. S. (S.), [1990] 2 R.C.S. 254 ; McKinney c. Université de Guelph, [1990] 3 R.C.S. 229 ; Tétreault-Gadoury c. Canada (Commission de l'Emploi et de l'Immigration), [1991] 2 R.C.S. 22 ; Miron c. Trudel, [1995] 2 R.C.S. 418 ; Egan c. Canada, [1995] 2 R.C.S. 513 ; Thibaudeau c. Canada, [1995] 2 R.C.S. 627 ; Battlefords and District Co-operative Ltd. c. Gibbs, [1996] 3 R.C.S. 566 ; Adler c. Ontario, [1996] 3 R.C.S. 609 ; Benner c. Canada (Secrétaire d'État), [1997] 1 R.C.S. 358 ; Vriend c. Alberta, [1998] 1 R.C.S. 493 ; Law c. Canada (Ministre de l'Emploi et de l'Immigration), [1999] 1 R.C.S. 497 .

36 La législation canadienne en matière de droits de la personne envisage essentiellement la protection contre la discrimination et la jouissance des droits et libertés y garantis

. Dans le domaine de l'emploi, son objet plus particulier est de mettre fin à une exclusion arbitraire basée sur des idées préconçues à l'égard de caractéristiques personnelles qui, tout en tenant compte du devoir d'accommodement, n'affectent aucunement la capacité de faire le travail.

37 Dans l'extrait suivant du

Rapport de la Commission sur l'égalité en matière d'emploi

(1984)

(aussi appelé «Rapport Abella»), à la p. 2, la commission s'exprime éloquentement à ce sujet:

L'égalité en matière d'emploi signifie que nul ne doit se voir refuser un débouché pour des raisons qui n'ont rien à voir avec sa compétence. Elle signifie le libre accès sans barrières arbitraires. La discrimination fait qu'un obstacle arbitraire vient souvent s'interposer entre la compétence d'une personne et sa possibilité d'en faire la preuve. Si quiconque désire se réaliser a véritablement la possibilité d'accéder à l'emploi qui l'intéresse, on atteint alors une certaine égalité, c'est-à-dire le droit à l'égalité sans aucune discrimination.

Dans ce contexte, la discrimination s'entend des pratiques ou des attitudes qui, de par leur conception ou par voie de conséquence, gênent l'accès des particuliers ou des groupes à des possibilités d'emplois, en raison de caractéristiques qui leur sont prêtées à tort. L'intéressé n'est pas limité par ses capacités, mais par des barrières artificielles qui l'empêchent de mettre à profit son potentiel.

[Je souligne.]

Notre Cour a cité cet extrait avec approbation notamment dans les affaires

Janzen c. Platy Enterprises Ltd

..

[1989] 1 R.C.S. 1252 ; Forget c. Québec (Procureur général), [1988] 2 R.C.S. 90 ; Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. Canada (Commission canadienne des droits de la personne), [1987] 1 R.C.S. 1114 , *et* Andrews c. Law Society of British Columbia, précité.

38 La composante subjective de la discrimination n'est pas étrangère au droit canadien car, à quelques reprises, notre Cour s'est référée à l'existence d'un tel élément subjectif. Dans l'arrêt

Andrews c. Law Society of British Columbia

, précité, à la p. 174, le juge McIntyre a défini la discrimination en termes de

distinctions *fondées sur des caractéristiques personnelles* attribuées à un individu. De même, dans le cadre d'un pourvoi visant la constitutionnalité d'une loi ontarienne au regard de l'art. 15 de la Charte canadienne, le juge McLachlin a parlé de discrimination en termes de caractéristiques «présumées»: Miron c. Trudel, précité, au par. 132. Voir aussi Battlefords and District Co-operative Ltd. c. Gibbs, précité; Eaton c. Conseil scolaire du comté de Brant, [1997] 1 R.C.S. 241 ; Vriend c. Alberta, précité.

39 Les objectifs de la

Charte

, soit le droit à l'égalité et la protection contre la discrimination, ne sauraient se réaliser à moins que l'on reconnaisse que les actes discriminatoires puissent être fondés autant sur les perceptions, les mythes et les stéréotypes que sur l'existence de limitations fonctionnelles réelles. La nature même de la discrimination étant souvent subjective, imposer à la victime de discrimination le fardeau de prouver l'existence objective de limitations fonctionnelles est lui imposer une tâche pratiquement impossible, car les limitations fonctionnelles n'existent souvent que dans l'esprit d'autres personnes, ici l'employeur.

40 Il serait étrange que le législateur ait voulu intégrer au marché du travail les personnes atteintes de handicaps présentant des limitations fonctionnelles alors que les personnes sans limitations fonctionnelles en seraient exclues. Cela semble la négation même de la notion de discrimination.

41 J'estime alors que l'objectif antidiscriminatoire de la

Charte

exige que le motif «handicap» soit interprété de façon à reconnaître son élément subjectif. Un «handicap» comprend donc des affections qui n'occasionnent en réalité aucune limitation ou incapacité fonctionnelle.

(ii)

Les lois connexes

-

42 Le juge Philippon souligne avec raison que la législation en matière de droits de la personne est assujettie à une obligation de conformité aux normes constitutionnelles, dont celles énoncées dans la

Charte

canadienne. *Même si les dispositions de la Charte ne doivent pas nécessairement être le reflet exact de la Charte canadienne, elles s'interprètent néanmoins à la lumière de celle-ci: Vriend c. Alberta, précité, et Colombie-Britannique (Public Service Employee Relations Commission) c. BCGSEU, précité. Ainsi, lorsqu'une disposition législative est susceptible de plus d'une interprétation, elle doit être interprétée d'une façon qui se concilie avec les dispositions de la Charte canadienne: Slight Communications Inc. c. Davidson, [1989] 1 R.C.S. 1038 ; Eaton c. Conseil scolaire du comté de Brant, précité; Eldridge c. Colombie-Britannique (Procureur général), [1997] 3 R.C.S. 624 ; Godbout c. Longueuil (Ville), [1997] 3 R.C.S. 844 .*

43 En plus de la

Charte

canadienne, *l'art. 10 de la Charte doit être examiné dans le contexte des autres législations provinciales et fédérales en matière de droits de la personne. Les parties ont souligné que le vocabulaire utilisé dans la législation en matière de droits de la personne diffère d'une juridiction à l'autre. En effet, on retrouve les expressions «handicap» et «disability» en anglais, ainsi que les expressions «handicap», «déficience», «incapacité» et «invalidité» en français, notamment dans les lois suivantes: Charte canadienne, par. 15(1); Loi canadienne sur les droits de la personne, L.R.C. (1985), ch. H-6, par. 3(1); Human Rights Act, R.S.P.E.I. 1988, ch. H-12, al. 1 (1)); Loi prohibant la discrimination, L.R.T.N.-O. 1988, ch. F-2, art. 3; Code des droits de la personne, L.M. 1987-88, ch. 45, C.P.L.M., ch. H175, al. 9(2)); Human Rights Act, R.S.N.S. 1989, ch. 214, par. 3(l); Code des droits de la personne, L.R.O. 1990, ch. H.19, art. 2.*

44 Dans sa décision, le juge Brossard a estimé qu'il n'était pas nécessaire de comparer le motif «handicap» que l'on retrouve dans la

Charte

aux expressions utilisées dans d'autres lois, puisque les lois fédérales et celles de la majorité des provinces canadiennes prohibent la discrimination sur la base d'expressions autres que «handicap». Selon le juge Brossard, une telle comparaison ne faciliterait pas l'interprétation de l'expression «handicap» employée à l'art. 10 de la

Charte.

45 Pourtant, tel que l'a noté le juge Philippon, l'objet commun reconnu aux différents textes composant la législation en matière de droits de la personne a souvent amené les tribunaux canadiens à attribuer un sens commun à des dispositions similaires. C'est ainsi que les tribunaux ont relégué au second plan les différences de terminologie jugées non significatives. Voir

Andrews c. Law Society of British Columbia

, précité;

Brossard (Ville) c. Québec (Commission des droits de la personne), [1988] 2 R.C.S. 279 ; Central Alberta Dairy Pool c. Alberta (Human Rights Commission), [1990] 2 R.C.S. 489 .

46 Notre Cour a souvent insisté sur le fait qu'il ne faut pas se réfugier derrière des différences de terminologie pour conclure à des divergences fondamentales entre les objectifs poursuivis par les lois en matière de droits de la personne. Dans l'affaire

University of British Columbia c. Berg

[1993] 2 R.C.S. 353 , à la p. 373, le juge en chef Lamer, s'exprimant au nom de la majorité, affirme ce qui suit :

Si les lois en matière de droits de la personne doivent être interprétées en fonction de l'objet visé, les différences de formulation entre les provinces ne devraient pas masquer les fins essentiellement semblables de ces dispositions, à moins que la formulation n'indique la poursuite d'une fin différente de la part d'une législature provinciale particulière

. [Je souligne.]

47 Étant donné que la

Charte

s'interprète à la lumière de la

Charte canadienne et des autres lois en matière de droits de la personne, la question qui se pose est de savoir si le motif de discrimination que l'on retrouve au par. 15(1) de la Charte canadienne et ailleurs couvre les déficiences n'occasionnant aucune limitation fonctionnelle.

48 Quel que soit le libellé des définitions employées dans les lois en matière de droits de la personne, les tribunaux canadiens ont tendance à considérer non seulement les fondements objectifs de certaines pratiques d'exclusion, soit l'existence réelle de limitations fonctionnelles, mais également les perceptions subjectives et erronées de l'existence de telles limitations. Les tribunaux ont en effet reconnu que des affections diverses telles des malformations physiques congénitales, l'asthme, des difficultés d'élocution verbale, l'obésité, l'acné et, plus récemment, l'état de séropositivité, quoique n'en résultent pas des limitations fonctionnelles, sont susceptibles de constituer des causes prohibées de discrimination:

Labelle c. Air Canada

(1983), 4 C.H.R.R. D/1311 (Trib. Can.);

De Jong c. Horlacher Holdings Ltd. (1989), 10 C.H.R.R. D/6283 (H.R.C. C.-B.); Matlock c. Canora Holdings Ltd. (1983), 4 C.H.R.R. D/1576 (Bd. Inq. C.-B.); St. Thomas c. Canada (Forces armées) (1991), 14 C.H.R.R. D/301 (Trib.

Can.); Davison c. St. Paul Lutheran Home of Melville, Saskatchewan (1992), 15 C.H.R.R. D/81 (H.R.C. Sask.);
 Thwaites c. Canada (Forces armées) (1993), 19 C.H.R.R. D/259 (Trib. Can.). 49 En ce qui a trait
 à la Charte

canadienne, les auteurs M. D. Lepofsky et J. E. Bickenbach, «Equality Rights and the Physically Handicapped», dans A.
 F. Bayefsky et M. Eberts, dir., Equality Rights and the Canadian Charter of Rights and Freedoms (1985), 323,
 à la p. 346, soumettent qu'une «déficience» au sens de l'art. 15 comprend une «déficience» réelle ou perçue:

[

traduction

] ... le contexte de l'article 15 indique que la personne qui invoque la

Charte PEUT DÉPOSER UNE PLAINTÉ FONDÉE SUR CET ARTICLE, PEU
 IMPORTE QU'ELLE SOIT RÉELLEMENT OU NON ATTEINTE D'UNE
 DÉFICIENCE PHYSIQUE. IL SUFFIT QUE LA PERSONNE CONTRE QUI LA
 Charte est invoquée ait cru à l'existence d'une déficience physique. Si, par exemple,
 une fonctionnaire fédérale était congédiée parce qu'on allègue qu'elle est épileptique,
 celle-ci pourrait intenter une action fondée sur l'article 15 même si, en réalité, elle
 n'est pas épileptique. [. . .] Le paragraphe 15(1) confère des droits à «tous» et non pas
 à «toute personne atteinte d'une déficience physique ou mentale», et il vise la
 «discrimination fondée sur une déficience» plutôt que la «discrimination envers les
 personnes atteintes d'une déficience». Il en ressort clairement que l'article 15
 comprend autant la déficience perçue que la déficience réelle. [En italique dans
 l'original.]

50 Dans l'arrêt Bahlsen c. Canada (Ministre des Transports)

[1997] 1 C.F. 800, la Cour d'appel fédérale a reconnu qu'une personne diabétique en mesure de contrôler les épisodes
 hypoglycémiques, avant que ceux-ci n'entraînent une incapacité, est atteinte d'une «déficience» pour les fins
 du par. 15(1) de la Charte canadienne.

51 De même, dans l'affaire

Cinq-Mars c. Transports Provost Inc.

(1988), 9 C.H.R.R. D/4704

, le Tribunal des droits de la personne du Canada a accepté qu'une spondylolyse bilatérale ne causant aucune limitation
 fonctionnelle soit qualifiée de «déficience» selon la Loi canadienne sur les droits de la personne.

52 C'est ainsi qu'en limitant les recours aux personnes souffrant de limitations dans l'accomplissement de fonctions de la vie courante, le juge Brossard a imposé des critères considérablement plus stricts que ceux qui découlent de lois connexes et de l'expression «déficiences mentales ou physiques» qui se trouve à l'art. 15 de la

Charte

canadienne. *Je suis donc d'avis que le juge Brossard a interprété l'art. 10 de la Charte de façon trop restrictive.*

(iii)

L'historique législatif

53 Comme l'a précisé le juge Philippon de la Cour d'appel, l'importance de l'historique législatif est bien reconnue en matière d'interprétation: «. . . les textes antérieurs sont de nature à jeter de la lumière sur l'intention qu'avait le législateur en les abrogeant, les modifiant, les remplaçant ou y ajoutant»:

Gravel c. Cité de St-Léonard

[1978] 1 R.C.S. 660 , à la p. 667. *Il convient donc de reprendre l'analyse de l'historique législatif que le juge Philippon a aussi examiné.*

54 Dans sa première version, celle de 1975, la

Charte

n'offrait aucune protection contre la discrimination fondée sur une déficience ou un handicap. En 1978, l'art. 10 de la Charte a été modifié pour y inclure le motif défini comme «le fait qu'elle est une personne handicapée ou qu'elle utilise quelque moyen pour pallier son handicap» (je souligne). Voir l'art. 112 de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées.

55 De façon constante, les tribunaux de l'époque ont donné à l'expression «personne handicapée» la définition contenue au par. 1

g

) de la

Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées, qu'il y a lieu de reproduire de nouveau:

«personne handicapée» ou «handicapé»: toute personne limitée dans l'accomplissement d'activités normales et qui, de façon significative et persistante, est atteinte d'une déficience physique ou mentale ou qui utilise régulièrement une orthèse, une prothèse ou tout autre moyen pour pallier son handicap.

56 Les tribunaux ont interprété ce motif de discrimination de façon à n'assurer la protection à l'encontre de la discrimination qu'aux personnes souffrant de limitations réelles dans l'accomplissement des fonctions de la vie courante. Dans l'affaire

Commission des droits de la personne du Québec c. Ville de Laval

[1983] C.S. 961 , à la p. 966, le juge Benoit de la Cour supérieure, en rejetant la demande d'un policier congédié en raison d'une fracture à la cheville, expliquait ainsi la portée de la protection: _

Dès qu'un employeur refuse un emploi parce qu'il trouve la peau d'un candidat trop brune, peu importe que le candidat ait réellement la peau brune ou que l'employeur le perçoive subjectivement comme tel

il se trouve à exercer de la discrimination à cause de la couleur et il se place dans la position d'avoir à justifier l'exclusion par une exigence de l'emploi. Ainsi, que le motif d'exclusion soit la race, la couleur, le sexe, l'orientation sexuelle, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, il y a discrimination, que l'appréciation de la race, couleur, sexe, orientation sexuelle soit objective ou purement subjective chez l'employeur. [Je souligne.] _

57 Quant au motif «handicap», le juge Benoit a souligné que la prise en compte de perceptions subjectives était écartée à l'époque (à la p. 966):

Le texte de l'article 10 oblige à conclure que le motif d'exclusion consistant dans le fait qu'une personne est une personne handicapée ne peut être une affaire de perception car la charte protège la personne qui est une personne handicapée.

58 La jurisprudence de cette époque nous permet donc de constater que les tribunaux écartaient la perception subjective dans le cas du handicap alors qu'ils en tenaient compte en ce qui concernait les autres motifs de discrimination inscrits à l'art. 10. Voir aussi:

Commission des droits de la personne du Québec c. Paquet

[1981] C.P. 78 ; Commission des droits de la personne du Québec c. Héroux (1981), 2 C.H.R.R. D/388 (C.P. Qué.); Commission des droits de la personne du Québec c. Côte St-Luc (Cité de), [1982] C.S. 795 ; Huppe c.

Régie de l'assurance-automobile du Québec, J.E. 84-303 (C.P.); Commission des droits de la personne du Québec c. Montréal-Nord (Ville de), [1990] R.J.Q. 2765 (C.A.).

59 En 1982, le législateur a modifié de nouveau l'art. 10 de la

Charte

, remplaçant le motif «le fait qu'elle est une personne handicapée ou qu'elle utilise quelque moyen pour pallier son handicap» par l'expression «le handicap ou [l']utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap»:

Loi modifiant la Charte des droits et libertés de la personne, L.Q. 1982, ch. 61, art. 3.

60 Selon le professeur Côté,

op. cit.

, aux pp. 530 et 531, une modification législative est réputée avoir été faite en vue d'introduire un changement dans la signification du texte. D'ailleurs, nous trouvons, en l'espèce, une indication que le changement de fond visé par le législateur était l'élargissement de la protection contre la discrimination. Dans les échanges survenus avant l'adoption du projet de loi modifiant la

Charte, le ministre de la Justice de l'époque, l'honorable Marc-André Bédard, explique:

La formulation proposée, en plus d'être moins lourde, permettra de couvrir toutes les personnes handicapées et non seulement, comme les tribunaux l'ont interprété jusqu'ici, les personnes handicapées visées par la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées. [...] l'interprétation des tribunaux [...] indiquait que cela ne concernait que les handicapés lourds. Or, cet amendement [...] nous permettra de couvrir toutes les personnes handicapées.

(Québec, Assemblée nationale,

Journal des débats

, n

o 230, 16 décembre 1982, aux pp. B-11626 et B-11627.)

61 Dans leur ouvrage

Droit constitutionnel

(3

e éd. 1997), à la p. 1083, les professeurs H. Brun et G. Tremblay confirment que le but de la modification de l'art. 10

«était vraisemblablement de rompre avec cette jurisprudence fondée sur la Loi de 1978».

62 Le courant jurisprudentiel qui s'est développé suite à la modification en 1982 est presque constant. De façon soutenue, les tribunaux ont reconnu la composante subjective de la discrimination fondée sur le motif de «handicap»:

Commission des droits de la personne du Québec c. Brasserie O'Keefe Ltée

, C.S. Mtl., n° 500-05-005826-878, 13 septembre 1990;

Québec (Commission des droits de la personne) c. Montréal (Communauté urbaine) (1992), 16 C.H.R.R. D/141 (C.S. Qué.); Québec (Commission des droits de la personne) c. Lessard, Beaucage, Lemieux Inc. (1992), 19 C.H.R.R. D/441 (Trib. Qué.); Commission des droits de la personne du Québec c. Montréal (Ville de), D.T.E. 94T-600 (T.D.P.); Commission des droits de la personne du Québec c. Ville de Montréal, [1994] R.J.Q. 2097 (T.D.P.).

63 Par opposition à ce courant, l'interprétation proposée par le juge Brossard et par les appelantes ne tient pas compte de la modification législative et de l'intention claire du législateur à ce sujet. L'historique législatif, la preuve extrinsèque et l'interprétation donnée par la grande majorité des tribunaux québécois à la nouvelle formulation de l'art. 10 de la

Charte

militent en faveur d'une interprétation large du motif «handicap», sans exigence de limitations fonctionnelles.

(iv)

Les autres dispositions de la

Charte

-

64 L'ensemble d'une loi est censé former un tout cohérent. C'est ainsi que, selon les principes d'interprétation contextuelle, il convient d'interpréter l'art. 10 et le motif «handicap» à la lumière des autres dispositions de la

Charte

. À ces fins, l'art. 20 se révèle très pertinent.

65 *Quant à l'analyse de la discrimination, comme l'a à juste titre souligné le juge Philippon, la Charte*

envisage une démarche à deux volets. La première étape, que prévoit l'art. 10, vise la suppression de la discrimination et exige du demandeur une preuve prima facie de celle-ci. Le fardeau qui incombe au demandeur à cette étape est limité aux éléments de préjudice et au lien avec un motif de discrimination prohibé. Il n'appartient pas au demandeur d'établir que sa capacité est limitée.

66 Ce n'est qu'au deuxième volet, soit en vertu de l'art. 20 de la

Charte

, qu'il incombe à l'employeur de démontrer que la mesure reprochée est justifiée parce qu'elle est fondée sur des aptitudes ou des qualités requises par l'emploi.

La preuve de limitations réelles ne devient pertinente qu'à cette seconde étape.

67 Compte tenu de la répartition du fardeau de preuve prévue par la

Charte

, nous devons éviter d'interpréter l'art. 10 de manière à y inclure des éléments de justification qui relèvent plutôt de l'art. 20, soit le second volet de l'analyse. Exiger que le demandeur prouve qu'il souffre de limitations fonctionnelles à l'étape de l'art. 10 aurait pour effet de renverser le fardeau de preuve. J'adopte l'analyse du professeur Proulx,

loc. cit., à la p. 420, lorsqu'il dit:

Selon cette structure, la question de savoir si une anomalie comporte des limitations susceptibles de nuire à l'exécution efficace et sécuritaire du travail ne peut être posée que pour déterminer si l'employeur était justifié, au sens de l'article 20, d'exclure un employé ou de le défavoriser. Au stade de l'article 10, la seule question pertinente est celle de savoir si l'employeur a fondé sa décision, en tout ou en partie, sur le fait réel ou présumé que tel individu avait une anomalie physique ou mentale constitutive de handicap.

[. . .] La question de l'existence ou de l'inexistence de limitations fonctionnelles ou encore celle de savoir si ces dernières sont pertinentes ou importantes sont donc au cœur du processus de justification.

Ces considérations n'ont rien à voir avec l'établissement de la preuve de discrimination et du motif sur lequel elle repose qui est exigée du demandeur en vertu de l'article 10 (combiné à l'article 16 en matière d'emploi). [Je souligne.] _____

68 L'article 20.1 de la

Charte

vient également éclairer la notion de handicap. Cet article

, ajouté en 1996, crée une exemption qui s'applique, notamment, aux contrats d'assurance et aux régimes d'avantages sociaux. Je le reproduis de nouveau:

20.1

Dans un contrat d'assurance ou de rente, un régime d'avantages sociaux, de retraite, de rentes ou d'assurance ou un régime universel de rentes ou d'assurance, une distinction, exclusion ou préférence fondée sur l'âge, le sexe ou l'état civil est réputée non discriminatoire lorsque son utilisation est légitime et que le motif qui la fonde constitue un facteur de détermination de risque, basé sur des données actuarielles.

Dans ces contrats ou régimes,

l'utilisation de l'état de santé comme facteur de détermination de risque ne constitue pas une discrimination au sens de l'article 10

. [Je souligne.]

-

69 Étant donné la présomption selon laquelle le législateur ne parle pas pour ne rien dire, j'estime que si le législateur a expressément prévu une exemption fondée sur l'état de santé, ce doit être parce que la référence à l'état de santé, en dehors du contexte des contrats et régimes d'assurance, peut constituer un motif de discrimination prohibé. L'argument est d'autant plus convaincant que l'art. 10 crée une liste exhaustive des motifs de discrimination et le seul motif énuméré qui puisse être relié à l'état de santé est celui du handicap. Il faut donc comprendre que le législateur a établi un lien entre les notions d'«état de santé» et de «handicap», ce qui milite en faveur d'une interprétation du terme «handicap» qui comprend des affections liées à l'état de santé.

70 Bref, exiger la preuve de limitations fonctionnelles à l'art. 10 créerait des contradictions entre l'art. 10 et l'art. 20. C'est alors que l'ensemble de la loi et la présomption de cohérence favorisent une interprétation large du mot «handicap», sans exigence d'anomalies impliquant des limitations fonctionnelles et qui pourrait inclure des affections liées à l'état de santé.

(v)

Conclusion

-

71 Les règles d'interprétation n'appuient pas la prétention des appelantes suivant laquelle le mot «handicap» doit signifier une anomalie physique ou mentale entraînant nécessairement des limitations fonctionnelles. Ensemble, la méthode d'interprétation large et libérale fondée sur l'objet visé par la loi et l'approche contextuelle, y compris une analyse des objectifs de la législation en matière de droits de la personne, de la façon dont le mot «handicap» et d'autres termes similaires ont été interprétés ailleurs au Canada, de l'historique législatif, de l'intention du législateur et des autres dispositions de la

Charte

, militent en faveur d'une définition large du mot «handicap», qui ne nécessite pas la présence de limitations fonctionnelles et qui reconnaît l'élément subjectif de la discrimination fondée sur ce motif.

b) La portée et l'étendue du motif «handicap»

72 L'analyse de ces principes d'interprétation nous permet de constater que le motif «handicap» de la

Charte

doit comprendre une affection, même sans limitation fonctionnelle, ainsi que la perception d'une telle affection. Une définition plus précise du motif «handicap» pour les fins de la

Charte est-elle possible ou même utile? Un bref survol de la scène internationale révèle que certains pays, tels l'Australie et les États-Unis, ont adopté des définitions précises du mot «handicap».

73 Par ailleurs, bien que le terme n'apparaisse pas expressément dans les grands instruments internationaux tels la

Déclaration

universelle des droits de l'homme, Rés. A.G. 217 A (III), Doc. N.U. A/810 (1948), à la p. 71, le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, 993 R.T.N.U. 3, ou le Pacte international relatif aux droits civils et politiques, 999 R.T.N.U. 171, on retrouve des définitions du terme «handicap» et de ses équivalents dans certains instruments internationaux qui traitent spécifiquement de la question. Or, le droit international ne fournit pas de définition constante et, dans les divers textes, la notion de «handicap» est souvent élaborée en fonction des objectifs poursuivis par l'instrument particulier.

74 La communauté internationale se réfère de plus en plus à la classification de l'Organisation mondiale de la santé («OMS») intitulée

Classification internationale des handicaps: déficiences, incapacités et désavantages: Un manuel de classification des conséquences des maladies

(1988) (version originale anglaise publiée en 1980 sous le titre

International Classification of Impairments, Disabilities, and Handicaps). À titre d'exemple, l'Organisation des Nations Unies, dans le cadre de l'Année internationale des personnes handicapées, a adopté un Programme d'action mondiale concernant les personnes handicapées, Rés. A.G. 37/52 (1982), qui vise à favoriser la rééducation et à promouvoir l'égalité des personnes atteintes de handicap tel que défini par l'OMS: Proulx, loc. cit., aux pp. 324 à 328.

75 On retrouve la définition suivante du terme «désavantage» («

handicap

» en anglais) dans la

Classification internationale des handicaps:

Dans le domaine de la santé, le désavantage social d'un individu est le préjudice qui résulte de sa déficience ou de son incapacité et qui limite ou interdit l'accomplissement d'un rôle considéré comme normal compte tenu de l'âge, du sexe et des facteurs socio-culturels.

76 Je suis entièrement d'accord avec le juge Philippon qu'il ne faut pas enfermer le motif de «handicap» dans une définition étanche et dépourvue de souplesse. Au lieu de créer une définition exhaustive de ce concept, il me semble plus utile de proposer des lignes directrices qui faciliteront l'interprétation tout en permettant aux tribunaux d'adapter la notion de handicap selon divers facteurs biomédicaux, sociaux ou technologiques. Compte tenu de l'avancement rapide de la technologie biomédicale et, plus particulièrement, de la technologie génétique et du fait que ce qui aujourd'hui constitue un handicap peut l'être ou ne pas l'être demain, une définition trop étanche ne servirait pas nécessairement l'objet de la

Charte

en cette matière.

77 Ces lignes directrices pourraient être en accord de façon plus générale avec le modèle socio-politique que propose J. E. Bickenbach,

Physical Disability and Social Policy

(1993). Ce n'est toutefois pas dire qu'il faille écarter les fondements biomédicaux du «handicap» mais plutôt souligner que, pour les fins de la

Charte, il importe d'aller au-delà de ce seul critère. C'est alors qu'une approche multidimensionnelle qui tient compte de l'élément socio-politique s'avère très pertinente. En mettant l'emphase sur la dignité humaine, le respect et le droit à l'égalité, plutôt que sur la condition biomédicale tout court, cette approche reconnaît que les attitudes de la société et de ses membres contribuent souvent à l'idée ou à la perception d'un «handicap». Ainsi, une personne peut n'avoir aucune limitation dans la vie courante sauf celles qui sont créées par le préjudice et les stéréotypes.

78 I. B. McKenna, dans «Legal Rights for Persons with Disabilities in Canada: Can the Impasse Be Resolved?» (1997-98), 29

R.D. Ottawa

153, a écrit ceci au sujet de la portée du terme «handicap» à la p. 164:

[
traduction

] C'est l'effet conjugué de la déficience ou de l'incapacité d'une personne et du climat social qui détermine si cette personne est atteinte d'un handicap.

Au même effet, le professeur Proulx,

loc. cit.

, à la p. 416, affirme que

ce qui compte en matière de discrimination fondée sur le handicap, ce n'est pas tant de savoir si la victime d'une exclusion a un «véritable handicap» ou est «réellement une personne handicapée» au sens où on l'entend dans d'autres lois édictées pour d'autres fins ou même au sens ordinaire de ces termes. Le centre de l'analyse n'est pas tant la notion de handicap, en soi, que celle de la

discrimination

fondée sur le handicap. [En italique dans l'original.]

Voir également Lepofsky et Bickenbach,

op. cit.

, à la p. 343.

79 Ainsi, un «handicap» peut résulter aussi bien d'une limitation physique que d'une affection, d'une construction sociale, d'une perception de limitation ou d'une combinaison de tous ces facteurs. C'est l'effet de l'ensemble de ces circonstances qui détermine si l'individu est ou non affecté d'un «handicap» pour les fins de la

Charte

80 Les tribunaux auront donc à tenir compte non seulement de la condition biomédicale de l'individu, mais aussi des circonstances dans lesquelles une distinction est faite. Dans le cadre de l'acte reproché à un employeur, les tribunaux doivent se demander, entre autres, si une affection réelle ou perçue engendre pour l'individu [

traduction

] «la perte ou la diminution des possibilités de participer à la vie collective au même titre que les autres»: McKenna, loc. cit., AUX PP. 163 ET 164. IL N'EN DEMEURE PAS MOINS QUE LE MOTIF «HANDICAP» COMPREND PAR AILLEURS LES PERSONNES QUI ONT SURMONTÉ TOUTES LIMITATIONS FONCTIONNELLES ET QUI NE SONT LIMITÉES DANS LEUR VIE COURANTE QUE PAR LE PRÉJUDICE OU LES STÉRÉOTYPES QUI SE RATTACHENT À CE MOTIF:Colombie-Britannique (Superintendent of Motor Vehicles) c. Colombie-Britannique (Council of Human Rights), [1999] 3 R.C.S. 868 , *au par. 2.* _

81 Il faut préciser qu'un «handicap» n'exige pas obligatoirement la preuve d'une limitation physique ou la présence d'une affection quelconque. Le «handicap» peut être soit réel ou perçu et, puisque l'accent est mis sur les effets de la distinction, exclusion ou préférence plutôt que sur la nature précise du handicap, la cause et l'origine du handicap sont sans importance. De même, une distinction fondée sur la possibilité réelle ou perçue que l'individu puisse développer un handicap dans l'avenir est prohibée par la

Charte.

82 Ces lignes directrices ne sont toutefois pas sans limite. Même si je suis d'opinion que l'état de santé peut constituer un «handicap» et ainsi être un motif de discrimination interdit à l'art. 10 de la

Charte

, il n'en est pas de même pour les caractéristiques personnelles quelconques ou les affections «normales». Puisqu'il n'existe pas normalement de préjugés négatifs à l'égard de telles caractéristiques ou affections, celles-ci ne sauraient en général constituer un «handicap» au sens de l'art. 10. L'accent étant sur les obstacles à la pleine participation dans la société plutôt que sur la condition ou l'état de l'individu, les affections (un rhume, par exemple) ou les caractéristiques personnelles (telle la couleur des yeux) seront forcément exclues de la portée du motif «handicap», quoiqu'elles puissent être discriminatoires pour d'autres motifs que le handicap.

83 L'analyse multidimensionnelle établie et appliquée ci-dessus vise non seulement la suppression de la discrimination à l'endroit de personnes handicapées, elle cherche également à mettre un terme au [

traduction

] «phénomène social du handicap» dont parle Bickenbach,

op. cit., À LA P. 14 ET, DE FAÇON PLUS GÉNÉRALE, ELLE VISE LA SUPPRESSION DE LA DISCRIMINATION ET DE L'INÉGALITÉ.

84 Tout comme les distinctions fondées sur les autres motifs énumérés, celles qui reposent sur le motif de «handicap» ne sont pas nécessairement discriminatoires. Même si on prouve l'existence d'un «handicap» au sens de l'art. 10 de la

Charte

, cela ne veut pas dire pour autant que toute action de l'employeur crée automatiquement une distinction discriminatoire. En l'espèce, l'employeur admet le lien causal entre la condition des plaignants et le congédiement ou le refus d'embauche. Toutefois, dans la plupart des cas, il incombera à la partie demanderesse de prouver (1) l'existence d'une distinction, exclusion ou préférence, ici le congédiement et le refus d'embauche (2) que la distinction, exclusion ou préférence est fondée sur un motif énuméré à l'art. 10, ici le handicap et (3) que la distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou compromettre le droit à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne. Ceci dit, je rappelle que, selon l'art. 20, il revient à l'employeur de démontrer que la mesure reprochée est fondée sur des aptitudes ou qualités requises par l'emploi et donc justifiée.

VI.

Dispositif

-

85 Suivant l'analyse ci-dessus et vu les faits de l'instance, je conclus que M

me

Mercier et M. Troilo ont été victimes de discrimination fondée sur le handicap selon l'art. 10 de la

Charte. En conséquence, je rejeterais l'appel et confirmerais les jugements de la Cour d'appel du Québec. À l'instar de la Cour d'appel du Québec, j'ordonnerais le renvoi de ces dossiers au Tribunal des droits de la personne afin qu'il se prononce sur la justification que pourraient apporter les défenderesses.

86 De même, je rejeterais l'appel en ce qui concerne M. Hamon et je retournerais son dossier à la Cour d'appel du Québec pour qu'elle se prononce en tenant compte du présent arrêt.

87 Le tout avec dépens.

class=Section6

Pourvoi rejeté avec dépens.

>

Procureurs de l'appelante la ville de Montréal: Jalbert, Séguin, Verdon, Caron & Mahoney, Montréal.

Procureurs de l'appelante la ville de Boisbriand: Lavery, de Billy, Montréal.

Procureurs de l'appelante la Communauté urbaine de Montréal: Leduc, Bélanger, Boisvert, Laurendeau, Rivard, Montréal.

Procureur de l'intimée: Béatrice Vizkelety, Montréal.

Procureur de la mise en cause Réjeanne Mercier: Jean-René Maranda, Montréal.

Onglet 22

Accueil	Forum	Blog	Publications par auteurs	Publications par thèmes	Bibliographies	Textes officiels	International	Liens
---------	-------	------	--------------------------	-------------------------	----------------	------------------	---------------	-------

Déclaration des droits des personnes handicapées

Résolution 3447 adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies du 9 décembre 1975

Sommaire

Préambule

Articles : 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13

Préambule

L'assemblée générale,

Consciente de l'engagement que les États Membres ont pris, en vertu de la Charte des Nations Unies, d'agir tant conjointement que séparément, en coopération avec l'Organisation, pour favoriser le relèvement des niveaux de vie, le plein emploi et des conditions de progrès et de développement dans l'ordre économique et social,

Réaffirmant sa foi dans les droits de l'homme et les libertés fondamentales et dans les principes de paix, de dignité et de valeur de la personne humaine et de justice sociale proclamés dans la Charte,

Rappelant les principes de la Déclaration universelle des droits de l'homme, des Pactes internationaux relatifs aux droits de l'homme, de la Déclaration des droits de l'enfant et de la Déclaration des droits du déficient mental, ainsi que les normes de progrès social déjà énoncées dans les actes constitutifs, les conventions, les recommandations et les résolutions de l'Organisation internationale du Travail, de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture, de

l'Organisation mondiale de la santé, du Fonds des Nations Unies pour l'enfance et d'autres organisations intéressées,

Rappelant également la résolution 1921 (LVIII) du Conseil économique et social, en date du 6 mai 1975, sur la prévention de l'invalidité et la réadaptation des handicapés,

Soulignant que la Déclaration sur le progrès et le développement dans le domaine social a proclamé la nécessité de protéger les droits et d'assurer le bien-être et la réadaptation des handicapés physiques et mentaux,

Ayant à l'esprit la nécessité de prévenir les invalidités physiques et mentales et d'aider les personnes handicapées à développer leurs aptitudes dans les domaines d'activités les plus divers, ainsi qu'à promouvoir, dans toute la mesure possible, leur intégration à une vie sociale normale,

Consciente que certains pays, au stade actuel de leur développement, ne peuvent consacrer à cette action que des efforts limités,

Proclame la présente Déclaration des droits des personnes handicapées et demande qu'une action soit entreprise, sur les plans national et international, afin que cette Déclaration constitue une base et une référence communes pour la protection de ces droits:

Article 1

Le terme « handicapé » désigne toute personne dans l'incapacité d'assurer par elle-même tout ou partie des nécessités d'une vie individuelle ou sociale normale, du fait d'une déficience, congénitale ou non, de ses capacités physiques ou mentales.

Article 2

Le handicapé doit jouir de tous les droits énoncés dans la présente Déclaration. Ces droits doivent être reconnus à tous les handicapés sans exception aucune et sans distinction ou discrimination fondée sur la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion, les opinions politiques ou autres, l'origine nationale ou sociale, l'état de fortune, la naissance ou sur toute autre situation, que celle-ci s'applique au handicapé lui-même ou à sa famille.

Article 3

Le handicapé a essentiellement droit au respect de sa dignité humaine. Le handicapé, quelles que soient l'origine, la nature et la gravité de ses

troubles et déficiences, a les mêmes droits fondamentaux que ses concitoyens du même âge, ce qui implique en ordre principal celui de jouir d'une vie décente, aussi normale et épanouie que possible.

Article 4

Le handicapé a les mêmes droits civils et politiques que les autres êtres humains; le paragraphe 7 de la Déclaration des droits du déficient mental est d'application pour toute limitation ou suppression de ces droits dont le handicapé mental serait l'objet.

Article 5

Le handicapé a droit aux mesures destinées à lui permettre d'acquérir la plus large autonomie possible.

Article 6

Le handicapé a droit aux traitements médical, psychologique et fonctionnel, y compris aux appareils de prothèse et d'orthèse; à la réadaptation médicale et sociale; à l'éducation; à la formation et à la réadaptation professionnelles; aux aides, conseils, services de placement et autres services qui assureront la mise en valeur maximale de ses capacités et aptitudes et hâteront le processus de son intégration ou de sa réintégration sociale.

Article 7

Le handicapé a droit à la sécurité économique et sociale et à un niveau de vie décent. Il a le droit, selon ses possibilités, d'obtenir et de conserver un emploi ou d'exercer une occupation utile, productive et rémunératrice, et de faire partie d'organisations syndicales.

Article 8

Le handicapé a droit à ce que ses besoins particuliers soient pris en considération à tous les stades de la planification économique et sociale.

Article 9

Le handicapé a le droit de vivre au sein de sa famille ou d'un foyer s'y substituant et de participer à toutes activités sociales, créatives ou récréatives. Aucun handicapé ne peut être astreint, en matière de résidence,

à un traitement distinct qui n'est pas exigé par son état ou par l'amélioration qui peut lui être apportée. Si le séjour du handicapé dans un établissement spécialisé est indispensable, le milieu et les conditions de vie doivent y être aussi proches que possible de ceux de la vie normale des personnes de son âge.

Article 10

Le handicapé doit être protégé contre toute exploitation, toute réglementation ou tout traitement discriminatoires, abusifs ou dégradants.

Article 11

Le handicapé doit pouvoir bénéficier d'une assistance légale qualifiée lorsque pareille assistance se révèle indispensable à la protection de sa personne et de ses biens. S'il est l'objet de poursuites judiciaires, il doit bénéficier d'une procédure régulière qui tienne pleinement compte de sa condition physique ou mentale.



Article 12

Les organisations de handicapés peuvent être utilement consultées sur toutes les questions concernant les droits des handicapés.

Article 13

Le handicapé, sa famille et sa communauté doivent être pleinement informés, par tous moyens appropriés, des droits contenus dans la présente Déclaration.

[↑ Retour en haut](#)

Autres textes internationaux			Retour à la page d'accueil
Daniel CALIN © Tous droits réservés		Dernière révision : vendredi 21 décembre 2007 – 20:30:00	

Onglet 23

Numéro(s) de dossier(s) : 31-020509-199G

Noms des parties : DENISE MIGNEAULT c. GFM IN TRUST 6950 C.D.N.

Date de l'audience : 22-05-2002

Date de la signature : 30-05-2002

Décideur : Giroux, Johanne (Me)

Québec Régie du logement

Bureau de Montréal
N° de la demande : 31 020509 199 G

Régisseuse : Me Johanne Giroux

DENISE MIGNEAULT
101-1600, ALEXANDRE DE SERVE
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2L 2V7

MICHEL BEDARD
101-1600, ALEXANDRE DE SEVE
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2L 2V7

Locataires - Partie demanderesse

c.

GFM IN TRUST 6950 C.D.N.
422, PLACE JACQUES CARTIER
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 3B3

Locateur - Partie défenderesse

Logement concerné :
1600, Alexandre De Serve, app.101
Montréal (Québec) H2L 2V7

Date de l'audience
22 mai 2002

Présence(s)

un des locataires
Me Stephane Poulin, avocat des locataires
le mandataire du locateur

D é c i s i o n

La locataire demande de statuer sur la validité de l'avis du locateur, la durée et la nature du bail liant les parties et de statuer sur les frais.

Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2001 au 30 juin 2002. Ce bail a été signé par le locateur la locataire et un autre locataire Michel Bédard.

Le locateur a donné un avis d'augmentation de loyer aux locataires. La locataire a accepté l'augmentation de loyer demandée en donnant sa réponse au concierge peu après la réception de l'avis.

Michel Bédard a donné un avis de non prolongation du bail au locateur. L'avis est clairement rédigé et il est évident que seul Michel Bédard met fin au bail.

Le locateur a donné un avis à la locataire lui rappelant qu'elle doit partir au 30 juin 2002.

La locataire a accepté l'augmentation de loyer et le bail est prolongé pour elle. Elle ne doit pas partir au 30 juin 2002. Le locateur a reloué le logement mais il a agi trop vite.

Le droit au maintien dans les lieux est un droit personnel et il est possible à chacun des locataires au bail de l'exercer à sa guise sans entraîner d'effet sur l'autre locataire. L'avis de Michel Bédard est clair de même que l'acceptation de la locataire.

La locataire demande aussi à la Régie de se prononcer sur la présence de son chien dans le logement. Son chien est un moyen de pallier l'handicap visuel de la locataire et le locateur ne peut l'interdire ni demander son départ.

La mandataire du locateur a fait état des réactions des autres locataires de l'immeuble pour qui un chien est défendu. Elle devra trouver la façon d'expliquer aux autres locataires que le chien de la locataire est un chien guide et que la loi interdit toute clause qui restreint le droit de la locataire d'avoir son chien.

CONSIDÉRANT QUE seul Michel Bédard a mis fin à son bail;

CONSIDÉRANT QUE la locataire a accepté l'augmentation de loyer et qu'elle a prolongé son bail;

CONSIDÉRANT QUE le chien de la locataire est un moyen de pallier son handicap;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DÉCLARE le bail de Denise Migneault prolongé jusqu'au 30 juin 2003;

DÉCLARE que le bail de Michel Bédard se termine au 30 juin 2002;

DÉCLARE la présence du chien guide de la locataire légale et la demande de son départ illégale.

Le 30 mai 2002

Me Johanne Giroux, régisseuse

JG/pc

1 original et 4 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

Onglet 24



Province of Alberta

BLIND PERSONS' RIGHTS ACT

Revised Statutes of Alberta 2000
Chapter B-3

Current as of March 11, 2004

Office Consolidation

© Published by Alberta Queen's Printer

Alberta Queen's Printer
5th Floor, Park Plaza
10611 - 98 Avenue
Edmonton, AB T5K 2P7
Phone: 780-427-4952
Fax: 780-452-0668

E-mail: qp@gov.ab.ca
Shop on-line at www.qp.alberta.ca

Copyright and Permission Statement

Alberta Queen's Printer holds copyright on behalf of the Government of Alberta in right of Her Majesty the Queen for all Government of Alberta legislation. Alberta Queen's Printer permits any person to reproduce Alberta's statutes and regulations without seeking permission and without charge, provided due diligence is exercised to ensure the accuracy of the materials produced, and Crown copyright is acknowledged in the following format:

© Alberta Queen's Printer, 20__.*

*The year of first publication of the legal materials is to be completed.

Note

All persons making use of this consolidation are reminded that it has no legislative sanction, that amendments have been embodied for convenience of reference only. The official Statutes and Regulations should be consulted for all purposes of interpreting and applying the law.

Amendments not in Force

This consolidation incorporates only those amendments in force on the consolidation date shown on the cover. It does not include the following amendments:

RSA 2000 c7 (supp) s2 changes the title, s3 amends s1, s4 changes the heading preceding s5, s5 amends s5, s6 amends s6, s7 repeals and substitutes s7, s8 amends s8.

Regulations

The following is a list of the regulations made under the *Blind Persons' Rights Act* that are filed as Alberta Regulations under the Regulations Act

	Alta. Reg.	<i>Amendments</i>
Blind Persons' Rights Act		
Guide Dogs Qualifications	108/79	297/86, 332/2002, 20/2004, 258/2004, 215/2005

BLIND PERSONS' RIGHTS ACT

Chapter B-3

Table of Contents

- 1 Definitions
- 2 Application of Act
- White Canes**
- 3 Use of canes
- 4 Offence and fine
- Guide Dogs**
- 5 Discriminatory practices prohibited
- 6 Identification of guide dogs
- 7 Regulations
- 8 Offences and fines

HER MAJESTY, by and with the advice and consent of the
Legislative Assembly of Alberta, enacts as follows:

Definitions

- 1 In this Act,
 - (a) "blind person" means a person who is blind according to accepted medical standards and dependent on a guide dog or a white cane;
 - (b) "guide dog" means a dog trained as a guide for a blind person and having the qualifications prescribed by the regulations;
 - (b.1) "Minister" means the Minister determined under section 16 of the *Government Organization Act* as the Minister responsible for this Act;

- (c) "white cane" means a cane or walking stick, the whole or the upper 2/3 of which is painted white.

RSA 2000 cB-3 s1;2004 c4 s2

Application of Act

2(1) This Act applies notwithstanding any other Act or any regulation, bylaw or rule made under that Act.

- (2) This Act binds the Crown.

RSA 1980 cB-6 s2

White Canes**Use of canes**

3 No person other than a blind person shall carry or use a white cane in a public place or public conveyance or other place to which the public is permitted to have access.

RSA 1980 cB-6 s3

Offence and fine

4 A person who contravenes section 3 is guilty of an offence and liable to a fine not exceeding \$250.

RSA 2000 cB-3 s4;2004 c4 s3

Guide Dogs**Discriminatory practices prohibited**

5(1) No person, directly or indirectly, alone or with another, by himself or herself or by the interposition of another, shall

- (a) deny to any person the accommodation, services or facilities available in any place to which the public is customarily admitted, or
- (b) discriminate against any person with respect to the accommodation, services or facilities available in any place to which the public is customarily admitted, or the charges for the use of them,

for the reason that the person is a blind person accompanied by a guide dog or a certified dog-trainer accompanied by a dog in training.

(2) No person, directly or indirectly, alone or with another, by himself or herself or by the interposition of another, shall

- (a) deny to any person occupancy of any self-contained dwelling unit, or

- (b) discriminate against any person with respect to any term or condition of occupancy of any self-contained dwelling unit,

for the reason that the person is a blind person keeping or customarily accompanied by a guide dog.

(3) Nothing in this section shall be construed to entitle

- (a) a blind person to require any accommodation, service or facility in respect of a guide dog other than the right to be accompanied by the guide dog, or
- (b) a certified dog-trainer to require any accommodation, service or facility in respect of a dog in training other than the right to be accompanied by the dog in training.

(4) This section does not apply if the blind person does not control the behaviour of the guide dog or the certified dog-trainer does not control the behaviour of the dog in training.

RSA 2000 cB-3 s5;2004 c4 s4

Identification of guide dogs

6(1) The Minister, or a person designated by the Minister in writing, may, on application, issue to a blind person an identification card identifying the blind person and that person's guide dog.

(2) An identification card issued under subsection (1) is proof, in the absence of evidence to the contrary, that the blind person and that person's guide dog identified in it are qualified for the purposes of this Act.

(3) Any person to whom an identification card is issued under subsection (1) shall, on the request of the Minister or the person designated by the Minister, surrender the person's identification card for amendment or cancellation.

RSA 2000 cB-3 s6;2004 c4 s5

Regulations

7 The Minister may make regulations respecting qualifications for guide dogs.

RSA 2000 cB-3 s7;2004 c4 s6

Offences and fines

8(1) A person who contravenes section 5 is guilty of an offence and liable to a fine not exceeding \$3000.

(2) A person who contravenes section 6(3) or who, not being a blind person, purports to be a blind person for the purpose of claiming the benefit of this Act is guilty of an offence and liable to a fine not exceeding \$300.

RSA 2000 cB-3 s8;2004 c4 s7

Onglet 25



This Act is Current to March 13, 2013

GUIDE ANIMAL ACT

[RSBC 1996] CHAPTER 177

Contents

- 1 Definitions
- 2 Rights with a guide animal
- 3 Rights under section 2 not to be interfered with
- 4 Tenancy rights
- 5 White cane
- 6 Onus on defendant
- 7 Certificate
- 8 Power to make regulations
- 9 Offence and penalty

Definitions

1 In this Act:

"guide animal" means a guide animal

(a) prescribed under section 8, or

(b) for which a certificate has been issued under section 7

if that animal is used by a person with a disability to avoid hazards or to otherwise compensate for a disability;

"minister" includes a person designated by the minister for the purposes of this Act;

"person with a disability" means a person who is apparently blind or otherwise disabled and is dependent on a guide animal or white cane;

"white cane" means a cane or walking stick at least the upper 2/3 of which is white.

Rights with a guide animal

- 2 (1) A person with a disability accompanied by a guide animal has the same rights, privileges and obligations as a person not accompanied by an animal.
- (2) In particular, a person with a disability accompanied by a guide animal may, in the same manner as would a person not accompanied by an animal, enter and use an accommodation, conveyance, eating place, lodging place or any other place to which the public is invited or has access so long as the guide animal is
- (a) prevented from occupying a seat in a public conveyance or eating place, and
 - (b) held by a leash or harness.
- (3) This section applies despite any enactment enacted before or after the enactment of this Act.

Rights under section 2 not to be interfered with

- 3 A person must not interfere with the exercise of a right or privilege under section 2 or charge a fee for a guide animal accompanying a person with a disability.

Tenancy rights

- 4 (1) In this section:

"manufactured home site" has the same meaning as in the *Manufactured Home Park Tenancy Act*;

"rental unit" has the same meaning as in the *Residential Tenancy Act*.

- (2) A person must not

- (a) deny to a person with a disability a rental unit or manufactured home site advertised or otherwise represented as available for occupancy by a tenant, or
- (b) impose a term or condition on a person with a disability for the tenancy of a rental unit or manufactured home site if that term or condition discriminates

because of the disability or because the person with the disability intends to keep a guide animal in the rental unit or manufactured home site.

- (3) Subsection (2) does not apply if the advertisement or representation specifies occupancy of the rental unit may entail sharing sleeping,

bathroom or cooking facilities in the space with a person from another family.

White cane

- 5 A person who is not a blind person according to accepted medical standards must not carry or use a white cane.

Onus on defendant

- 6 In a prosecution for contravention of section 5, the onus is on the defendant to prove that he or she is blind according to accepted medical standards.

Certificate

- 7 (1) A person with a disability may apply to the minister for a certificate to use as evidence that section 2 applies.
- (2) The minister must issue a certificate under subsection (1) if the minister is satisfied that the animal to be used is a guide animal.
- (3) A person to whom a certificate under this section is issued must surrender the certificate to the minister and the certificate is void if the minister is satisfied that the guide animal for which the certificate was issued has died, become permanently disabled, ceased to render the services to which the certificate relates or is not qualified as a guide animal.

Power to make regulations

- 8 (1) The Lieutenant Governor in Council may make regulations referred to in section 41 of the *Interpretation Act*.
- (2) Without limiting subsection (1), the Lieutenant Governor in Council may make regulations as follows:
- (a) specifying those animals or classes of animal that are guide animals;
 - (b) specifying the conditions that must be met for an animal to become or to continue to be a guide animal.

Offence and penalty

- 9 (1) A person who contravenes this Act commits an offence.
- (2) A person who commits an offence under subsection (1) is liable on conviction to a fine of not more than \$200.

Copyright (c) Queen's Printer, Victoria, British Columbia, Canada

Onglet 26



English

Loi sur les droits des aveugles

L.R.O. 1990, CHAPITRE B.7

Période de codification : Du 31 décembre 1990 à la date à laquelle Lois-en-ligne est à jour.

Aucune modification.

Définitions

1. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

«aveugle» Personne qui, du fait de sa cécité, doit avoir recours à un chien d'aveugle ou à une canne blanche. («blind person»)

«chien d'aveugle» Chien qui remplit les conditions prescrites par les règlements et qui est dressé pour servir de guide à un aveugle. («guide dog») L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 1 (1).

Champ d'application

(2) La présente loi s'applique malgré une autre loi ou un règlement, un règlement municipal ou un règlement administratif pris en application de cette loi. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 1 (2).

La Couronne est liée

(3) La présente loi lie la Couronne. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 1 (3).

Admission des chiens d'aveugle dans les endroits publics

2. (1) Nul ne doit, directement ou indirectement, seul ou avec d'autres, de lui-même ou par l'entremise d'une autre personne, en raison du fait qu'une personne est aveugle et est accompagnée d'un chien d'aveugle :

- a) lui refuser le logement, les services ou l'accès aux installations dans un endroit où le public est habituellement admis;
- b) établir des distinctions à son encontre au sujet du logement, des services ou de l'accès aux installations dans un endroit où le public est habituellement admis ou au sujet des frais qui se rapportent à l'utilisation de ces éléments. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 2 (1).

Admission des chiens d'aveugle dans un logement autonome

(2) Nul ne doit, directement ou indirectement, seul ou avec d'autres, de lui-même ou par l'entremise d'une autre personne, en raison du fait qu'une personne est aveugle et garde un chien d'aveugle ou en est habituellement accompagnée :

- a) lui refuser l'occupation d'un logement autonome;
- b) établir des distinctions à son encontre au sujet d'une condition d'occupation d'un logement autonome. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 2 (2).

Autres droits

(3) Le présent article n'a pas pour effet de donner le droit à un aveugle d'exiger pour un chien d'aveugle un logement, un service ou l'accès à des installations, hormis le droit d'en être accompagné. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 2 (3).

Restriction d'usage de la canne blanche

3. Personne, à l'exception d'un aveugle, ne porte ni n'utilise dans un endroit, une voie ou un transport publics une canne ou un bâton dont la plus grande partie est blanche. L.R.O. 1990, chap. B.7, art. 3.

Carte d'identité

4. (1) Le procureur général ou un fonctionnaire de son ministère qu'il a désigné par écrit peut, sur demande à cet effet, délivrer à un aveugle une carte d'identité pour lui et son chien d'aveugle. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 4 (1).

Preuve

(2) La carte d'identité délivrée aux termes du paragraphe (1) constitue, en l'absence de preuve contraire, une preuve que l'aveugle et son chien d'aveugle qui y sont identifiés sont admissibles aux avantages qu'accorde la présente loi. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 4 (2).

Remise des cartes

(3) La personne à qui une carte d'identité a été délivrée aux termes du paragraphe (1) doit, sur demande du procureur général ou d'un fonctionnaire de son ministère qu'il a désigné aux termes du paragraphe (1), remettre sa carte d'identité aux fins de modification ou d'annulation. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 4 (3).

Règlements

5. Le lieutenant-gouverneur en conseil peut prendre des règlements prescrivant les conditions que doivent remplir les chiens d'aveugle. L.R.O. 1990, chap. B.7, art. 5.

Amende

6. (1) Quiconque contrevient à l'article 2 est coupable d'une infraction et passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende d'au plus 5 000 \$. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 6 (1).

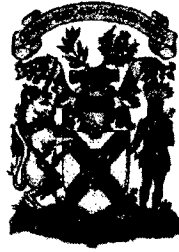
Idem

(2) Quiconque contrevient à l'article 3 ou au paragraphe 4 (3) ou qui prétend être aveugle, sans l'être, aux fins de réclamer les avantages qu'accorde la présente loi est coupable d'une infraction et passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende d'au plus 500 \$. L.R.O. 1990, chap. B.7, par. 6 (2).

[English](#)

[Retour au début](#)

Onglet 27



Blind Persons' Rights Act

CHAPTER 40

OF THE

REVISED STATUTES, 1989

NOTE - This electronic version of this statute is provided by the Office of the Legislative Counsel for your convenience and personal use only and may not be copied for the purpose of resale in this or any other form. Formatting of this electronic version may differ from the official, printed version. Where accuracy is critical, please consult official sources.

An Act Respecting Certain Rights of Blind Persons

Short title

1 This Act may be cited as the *Blind Persons' Rights Act*. R.S., c. 40, s. 1.

Interpretation

2 In this Act,

(a) "blind person" means a person who

(i) is registered as blind with the Canadian National Institute for the Blind,

(ii) having been in receipt of a pension on account of blindness under Chapter 12 of the Acts of 1952, the *Blind Persons Allowances Act*, or Chapter 23 of the Revised Statutes, 1954, the *Blind Persons Allowances Act*, is in receipt of a pension under the *Old Age Security Act* (Canada) and is still blind within the meaning of said *Blind Persons Allowances Act* and regulations made thereunder, or

(iii) is blind within the meaning of any other Act of the Legislature or any regulations made under any such Act;

(b) "dog guide" means a dog trained as a guide for a blind person and having the qualifications prescribed by the regulations. R.S., c. 40, s. 2.

Application of Act

3 (1) This Act applies notwithstanding any other enactment.

Act binds Crown

(2) This Act is binding on Her Majesty in right of the Province. R.S., c. 40, s. 3.

Discrimination as to public facility

4 (1) No person, directly or indirectly, alone or with another, by himself or by the interposition of another, shall

(a) deny to any person the accommodation, services or facilities available in any place to which the public is customarily admitted; or

(b) discriminate against any person with respect to the accommodation, services or facilities available in any place to which the public is customarily admitted or the charges for the use thereof,

for the reason that he is a blind person accompanied by a dog guide.

Discrimination as to occupancy of dwelling unit

(2) No person, directly or indirectly, alone or with another, by himself or by the interposition of another, shall

(a) deny to any person occupancy of any self-contained dwelling unit; or

(b) discriminate against any person with respect to any term or condition of occupancy of any self-contained dwelling unit,

for the reason that he is a blind person keeping or customarily accompanied by a dog guide.

No other right created

(3) Nothing in this Section shall be construed to entitle a blind person to require any service, facility or accommodation in respect of a dog guide other than the right to be accompanied by the dog guide. R.S., c. 40, s. 4.

Prohibited use of white cane

5 No person, other than a blind person, shall carry or use a cane or walking stick, the major part of which is white, in any public place, public thoroughfare or public conveyance. R.S., c. 40, s. 5.

Regulations

6 (1) The Governor in Council may make regulations prescribing qualifications for dog guides.

Regulations Act

(2) Regulations made pursuant to subsection (1) shall be regulations within the meaning of the *Regulations Act*. R.S., c. 40, s. 6.

Offence

7 Every person who, not being a blind person, purports to be a blind person for the purposes of obtaining or attempting to obtain the benefit of this Act is guilty of an offence. R.S., c. 40, s. 7.

Penalty

8 Every person who violates this Act shall be guilty of an offence and shall be liable to the penalty provided by the *Summary Proceedings Act*. R.S., c. 40, s. 8.



This page and its contents published by the Office of the Legislative Counsel, Nova Scotia House of Assembly, and © 1998 Crown in right of Nova Scotia. Created September 1, 1998. Send comments to legc.office@gov.ns.ca.

Onglet 28

Service Animal Act, SNL 2012, c S-13.02

This statute replaces **RSNL 1990, c B-4**.

Current version: in force since Jun 27, 2012

Link to the <u>latest version</u> :	http://canlii.ca/t/8qsv
Stable link to <u>this version</u> :	http://canlii.ca/t/51vcw
Citation to this version:	Service Animal Act, SNL 2012, c S-13.02, < http://canlii.ca/t/51vcw > retrieved on 2013-04-05
Currency:	Last updated from Statutes and Regulations Web site of the House of Assembly on 2013-03-29

Copyright ©
2012:
Queen's
Printer,
St. John's,
Newfoundland
and
Labrador,
Canada

SNL2012 CHAPTER S
-13.02

SERVICE ANIMAL ACT

Amended:

CHAPTER S-13.02

AN ACT TO ENSURE ACCESS FOR SERVICE ANIMALS USED BY PERSONS WITH DISABILITIES

(Assented to June
27, 2012)

Be it enacted by the Lieutenant-Governor and House of Assembly in Legislative Session convened, as follows:

Short title

1. This Act may be cited as the *Service Animal Act*.

2012 cS-13.02 s1

Back to Top

Definitions

2. In this Act

- (a) "blind person" means a person who is considered legally blind according to the standards set by the Canadian National Institute for the Blind;
- (b) "person with a disability" means a person who has a degree of disability and is dependent upon a service animal;
- (c) "service animal" means an animal trained to provide assistance to a

person with a disability and having the qualifications prescribed by the regulations and used by a person with a disability

(i) where it is readily apparent that the service animal is used by the person for reasons relating to his or her disability, or

(ii) where the person provides a letter from a physician, a nurse or those persons or categories of persons prescribed in the regulations confirming that the person requires the service animal for reasons relating to the disability; and

(d) "white cane" means a cane or walking stick the major portion of which is white.

2012 cS-13.02 s2

[Back to Top](#)

Application

3. This Act applies, notwithstanding another Act or regulation to the contrary.

2012 cS-13.02 s3

[Back to Top](#)

Right to facilities, etc.

4. A person shall not

(a) deny a person with a disability the accommodation, services or facilities available in a place to which the public is customarily admitted; or

(b) discriminate against a person with a disability with respect to the accommodation, services or facilities available in a

place to which the public is customarily admitted, or the charges for the use of the place,

for the reason only that the person is a person with a disability accompanied by a service animal.

2012 cS-13.02 s4

[Back to Top](#)

Right to housing

5. (1) A person shall not

(a) deny to a person occupancy of a commercial unit or a self-contained dwelling unit; or

(b) discriminate against a person with respect to a term or condition of occupancy of a commercial unit or a self-contained dwelling unit,

by reason only that the person is a person with a disability and keeps or is customarily accompanied by a service animal.

(2) A prohibition in a lease against the keeping of dogs or animals does not apply to a service animal owned or used by a person with a disability.

2012 cS-13.02 s5

[Back to Top](#)

Prohibited fee

6. A person shall not charge a fee to a person with a disability for his or her service animal in respect of a right of admission to or enjoyment of accommodation, services or facilities under

section 4 or in respect of a
right of occupation under
section 5.

2012 cS-13.02 s6

Back to Top

Saving

7. Nothing in this Act grants a right to a person with a disability to require a service, facility or accommodation in respect of his or her service animal, other than

(a) the right to be accompanied by the service animal; or

(b) the right of the person with a disability to have the service animal live with him or her in a dwelling unit.

2012 cS-13.02 s7

Back to Top

Use of white cane

8. A person other than a blind person shall not carry or use a white cane in a public thoroughfare, public conveyance or public place.

2012 cS-13.02 s8

Back to Top

Regulations

9. The Lieutenant-Governor in Council may make regulations

(a) prescribing qualifications for service animals;

(b) prescribing those persons or categories of persons who may confirm that a person requires a service animal; and

(c) generally, to give effect to the purpose of this Act.

2012 cS-13.02 s9

[Back to Top](#)

Offence

10. A person who contravenes this Act or the regulations is guilty of an offence and liable on summary conviction

(a) in the case of an individual, to a fine of not more than \$500 or to imprisonment for not more than 30 days or to both a fine and imprisonment; and

(b) in the case of a corporation, to a fine of not more than \$1,000.

2012 cS-13.02 s10

[Back to Top](#)

Crown bound

11. This Act binds the Crown.

2012 cS-13.02 s11

[Back to Top](#)


RSNL1990 cB-4 Rep.

12. The *Blind Persons' Rights Act* is repealed.

2012 cS-13.02 s12

**©William E. Parsons,
Queen's Printer**

[Scope of Databases](#) | [Tools](#) | [Terms of Use](#) | [Privacy](#) | [Help](#) | [Contact Us](#) | [About](#)

by **LEXUM** for the  Federation of Law Societies of Canada

<http://www.canlii.org/en/nl/laws/stat/snl-2012-c-s-13.02/latest/snl-2012-c-s-13.02.html>

2013-04-05

Onglet 29



[English](#)

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

L.O. 2006, CHAPITRE 17

Période de codification : Du 19 juin 2012 à la date à laquelle Lois-en-ligne est à jour.

Dernière modification : 2012, chap. 6.

SAUTER LE SOMMAIRE

SOMMAIRE

PARTIE I INTRODUCTION

- 1. Objets de la Loi
- 2. Interprétation
- 3. Champ d'application de la Loi
- 4. Nullité des dispositions incompatibles avec la Loi
- 5. Exclusions
- 6. Autres exclusions
- 7. Exclusions, logement social
- 8. Loyer indexé sur le revenu
- 9. Requête en vue de trancher des questions

PARTIE II CONVENTIONS DE LOCATION

- 10. Choix des locataires éventuels
- 11. Renseignements que le locateur doit remettre
- 12. Conventions de location
- 13. Début de la location
- 14. Nullité des dispositions interdisant les animaux
- 15. Nullité des dispositions prévoyant la déchéance de la location
- 16. Obligation de réduire les pertes au minimum
- 17. Engagements coexistants
- 18. Engagements rattachés aux biens-fonds
- 19. Contrats inexécutables

PARTIE III RESPONSABILITÉS DES LOCATEURS

- 20. Obligation du locateur d'effectuer les réparations
- 21. Responsabilité du locateur à l'égard des services
- 22. Interdiction pour le locateur d'entraver la jouissance raisonnable
- 23. Interdiction pour le locateur de harceler
- 24. Changement des serrures
- 25. Droit à la vie privée
- 26. Entrée sans préavis

- 27. Entrée avec préavis
- 28. Droit d'accès des candidats à une élection
- 29. Requêtes du locataire
- 30. Ordonnance, réparations, conformité aux normes
- 31. Autres ordonnances : art. 29
- 32. Expulsion : ordonnance de résiliation

PARTIE IV
RESPONSABILITÉS DES LOCATAIRES

- 33. Responsabilité du locataire à l'égard de la propriété
- 34. Responsabilité du locataire à l'égard de la réparation des dommages
- 35. Changement des serrures
- 36. Interdiction pour le locataire de harceler

PARTIE V
DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET RÉSILIATION DES LOCATIONS

DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

- 37. La résiliation doit se faire conformément à la Loi
- 38. Conséquence de l'omission de donner un avis
- 39. Restriction relative à la reprise de possession
- 40. Abolition de la saisie-gagerie
- 41. Disposition des biens abandonnés, cas où le locataire quitte le logement
- 42. Disposition des biens, logement abandonné

AVIS DE RÉSILIATION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 43. Avis de résiliation
- 44. Préavis
- 45. Effet du paiement
- 46. Nullité de l'avis

AVIS DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

- 47. Avis de résiliation donné par le locataire, expiration de la période ou terme
AVIS DONNÉ PAR LE LOCATEUR À L'EXPIRATION DE LA PÉRIODE OU AU TERME
- 48. Avis, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même
- 49. Avis, l'acheteur veut prendre possession des lieux pour lui-même
- 50. Avis, démolition, affectation à un autre usage, réparations
- 51. Conversion en condominium, droit au maintien dans les lieux
- 52. Indemnité, démolition ou affectation à un autre usage
- 53. Droit de première option du locataire, travaux de réparation ou de rénovation
- 54. Droit du locataire à une indemnité, travaux de réparation ou de rénovation
- 55. Droit du locataire à une indemnité, disjonction
- 56. Droit au maintien dans les lieux, disjonction, lotissement
- 57. Requête d'un ancien locataire, avis donné de mauvaise foi
- 58. Avis à l'expiration de la période ou au terme, autres motifs

AVIS DONNÉ PAR LE LOCATEUR AVANT LA FIN DE LA PÉRIODE OU AVANT LE TERME

- 59. Non-paiement du loyer
- 60. Résiliation motivée, assertion inexacte quant au revenu
- 61. Résiliation motivée, acte illicite
- 62. Résiliation motivée, dommages
- 63. Résiliation motivée, dommages, délai d'avis plus court
- 64. Résiliation motivée, jouissance raisonnable
- 65. Résiliation motivée, jouissance raisonnable du locateur dans un petit immeuble
- 66. Résiliation motivée, acte dangereux
- 67. Résiliation motivée, surpeuplement
- 68. Avis de résiliation, nouvelle contravention

REQUÊTE PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR APRÈS LA REMISE D'UN AVIS DE RÉSILIATION

- 69. Requête présentée par le locateur
- 70. Interdiction de présenter une requête pendant le délai de rectification
- 71. Requête immédiate
- 72. Cas où le locateur ou l'acheteur veut la possession des lieux pour son usage personnel
- 73. Démolition, affectation à un autre usage, réparations

74

	Non-paiement du loyer
<u>75.</u>	Acte illicite
<u>76.</u>	Requête fondée sur la présence d'animaux
	<u>REQUÊTE PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR SANS AVOIR DONNÉ D'AVIS DE RÉSILIATION</u>
<u>77.</u>	Convention de résiliation, avis donné par le locataire
<u>78.</u>	Requête fondée sur une ordonnance antérieure ou sur un règlement obtenu par la médiation
<u>79.</u>	Abandon du logement locatif
	<u>ORDONNANCES D'EXPULSION</u>
<u>80.</u>	Date d'effet de l'ordonnance
<u>81.</u>	Date d'expiration de l'ordonnance
<u>82.</u>	Questions émanant des locataires : requêtes pour non-paiement du loyer
<u>83.</u>	Pouvoir de la Commission, expulsion
<u>84.</u>	Exécution accélérée de l'ordonnance d'expulsion
<u>85.</u>	Effet de l'ordonnance d'expulsion
	<u>INDEMNITÉ POUR LE LOCATEUR</u>
<u>86.</u>	Indemnité pour usage ultérieur
<u>87.</u>	Requête
<u>88.</u>	Arriéré de loyer : abandon ou libération sans avis
<u>89.</u>	Indemnité pour dommages
<u>90.</u>	Indemnité, assertion inexacte quant au revenu
	<u>DÉCÈS DU LOCATAIRE</u>
<u>91.</u>	Décès du locataire
<u>92.</u>	Pouvoir du locateur de disposer des biens
	<u>LOGEMENT DE CONCIERGE</u>
<u>93.</u>	Résiliation de la location
<u>94.</u>	Présentation d'une requête à la Commission
	<u>PARTIE VI</u>
	<u>CESSION, SOUS-LOCATION ET OCCUPATION NON AUTORISÉE</u>
<u>95.</u>	Cession de la location
<u>96.</u>	Avis de résiliation donné par le locataire : refus de consentir à la cession
<u>97.</u>	Sous-location du logement locatif
<u>98.</u>	Requête du locataire
<u>99.</u>	Avis donné par le locataire, requête concernant le sous-locataire
<u>100.</u>	Occupation non autorisée
<u>101.</u>	Sous-locataire après terme
<u>102.</u>	Indemnité, sous-locataire après terme
<u>103.</u>	Indemnité : occupant non autorisé
<u>104.</u>	Nouvelles conventions de location
	<u>PARTIE VII</u>
	<u>RÈGLES RELATIVES AU LOYER</u>
	<u>RÈGLES GÉNÉRALES</u>
<u>105.</u>	Restriction, dépôts de garantie
<u>106.</u>	Pouvoir d'exiger une avance de loyer
<u>107.</u>	Avance de loyer, locataire éventuel
<u>108.</u>	Chèques postdatés et paiements automatiques
<u>109.</u>	Reçu
	<u>RÈGLES GÉNÉRALES RÉGISSANT LE MONTANT DU LOYER</u>
<u>110.</u>	Obligation du locateur, augmentations de loyer
<u>111.</u>	Interdiction au locateur de demander plus que le loyer légal
<u>112.</u>	Loyer légal lors de l'entrée en vigueur du présent article
<u>113.</u>	Loyer légal du nouveau locataire
<u>114.</u>	Avis au nouveau locataire : ordonnance rendue en vertu de la disp. 6, 7 ou 8 du par. 30 (1) en vigueur
<u>115.</u>	Requête présentée par le nouveau locataire
	<u>AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER</u>
<u>116.</u>	Avis d'augmentation de loyer exigé
<u>117.</u>	Conformité du locateur : aucun avis exigé
<u>118.</u>	Défaut d'avis de résiliation
	<u>RÈGLE DES 12 MOIS</u>

119. Règle des 12 mois
TAUX LÉGAL
120. Augmentation du taux légal
CONVENTIONS D'AUGMENTATION OU DE RÉDUCTION DU LOYER
121. Convention
122. Requête présentée par le locataire
123. Augmentation des services
124. Nullité de la convention conclue sous la contrainte
125. Réduction des services
REQUÊTE EN AUGMENTATION DU LOYER PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR
126. Requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal
127. Cooccurrence de deux augmentations
RÉDUCTION DU LOYER
128. Services d'utilité publique
129. Dépenses en immobilisations
130. Réduction des services
131. Impôts municipaux
132. Requête en modification
133. Requête : réduction des impôts municipaux
CHARGES SUPPLÉMENTAIRES ILLÉGALES
134. Charges supplémentaires interdites
SOMMES PERÇUES ILLÉGALEMENT
135. Sommes perçues illégalement
136. Loyer réputé légal

PARTIE VIII**COMPTEURS INDIVIDUELS ET RÉPARTITION DES FRAIS DE SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

137. Compteurs individuels
138. Répartition des frais de services d'utilité publique

PARTIE IX
MAISONS DE SOINSRESPONSABILITÉS DES LOCATEURS ET DES LOCATAIRES

139. Convention exigée
140. Renseignements fournis au locataire
141. Convention de location
142. Entrée pour vérifier l'état du locataire
143. Cession, sous-location dans le cas des maisons de soins
144. Avis de résiliation
145. Résiliation, maison de soins
146. Avis de résiliation, démolition, affectation à un autre usage ou réparations
147. Fournisseurs de soins externes

TRANSFERT DE LA LOCATION

148. Transfert de la location
RÈGLES RELATIVES AU LOYER ET À D'AUTRES FRAIS
149. Loyer demandé dans la maison de soins
150. Avis d'augmentation des prix
151. Certains prix permis

PARTIE X**PARCS DE MAISONS MOBILES ET ZONES RÉSIDENTIELLES À BAUX FONCIERS**DISPOSITIONS GÉNÉRALES

152. Application
153. Interprétation
RESPONSABILITÉS DES LOCATEURS ET DES LOCATAIRES
154. Règles des parcs
155. Renseignements sur l'évaluation foncière
156. Droit de vente du locataire
157. Droit de première option du locateur
158. Vente : moyens d'annonce
- 159.

	Cession
<u>160.</u>	Interdiction de restreindre la liberté du commerce
<u>161.</u>	Obligations du locateur
	<u>RÉSILIATION DES LOCATIONS</u>
<u>162.</u>	Abandon de la maison mobile
<u>163.</u>	Décès du propriétaire de la maison mobile
<u>164.</u>	Résiliation en vertu de l'art. 50
	<u>RÈGLES RELATIVES AU LOYER ET AUX AUTRES DROITS</u>
<u>165.</u>	Cession de la convention de location
<u>166.</u>	Restriction imposée aux droits d'entrée et de sortie
<u>167.</u>	Augmentation des dépenses en immobilisations
	<u>PARTIE XI</u>
	COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE
<u>168.</u>	Commission
<u>169.</u>	Composition
<u>170.</u>	Président et vice-président
<u>171.</u>	Quorum
<u>172.</u>	Conflit d'intérêts
<u>173.</u>	Expiration du mandat
<u>174.</u>	Pouvoir de décider des questions de fait et de droit
<u>175.</u>	Contrainte interdite
<u>176.</u>	Comité des règles et des lignes directrices
<u>177.</u>	Renseignements sur les droits et obligations
<u>178.</u>	Employés
<u>179.</u>	Aide professionnelle
<u>180.</u>	Rapports
<u>181.</u>	Pouvoir de la Commission de fixer et de demander des droits
<u>182.</u>	Remboursement des droits, réexamen
	<u>PARTIE XII</u>
	INSTANCES DEVANT LA COMMISSION
<u>183.</u>	Procédure accélérée
<u>184.</u>	Application
<u>185.</u>	Formule de requête
<u>186.</u>	Jonction des requêtes
<u>187.</u>	Parties
<u>188.</u>	Signification
<u>188.</u>	Avis donné par la Commission
<u>189.</u>	Avis donné par la Commission
<u>189.</u>	Avis du requérant
<u>190.</u>	Pouvoir de la Commission de proroger ou de raccourcir les délais
<u>191.</u>	Façons de donner un avis ou un document
<u>192.</u>	Façons de donner un avis ou un document à la Commission
<u>193.</u>	Délais
<u>194.</u>	Pouvoir de médiation de la Commission
<u>195.</u>	Sommes consignées à la Commission
<u>196.</u>	Refus de la Commission en cas de défaut de paiement
<u>197.</u>	Cas où la Commission peut rejeter une requête
<u>198.</u>	Jonction et séparation des requêtes
<u>199.</u>	Séparation des requêtes
<u>200.</u>	Modification et retrait d'une requête
<u>201.</u>	Autres pouvoirs de la Commission
<u>202.</u>	Conclusions de la Commission
<u>203.</u>	Décisions au sujet de l'aide au logement
<u>204.</u>	Conditions de l'ordonnance
<u>205.</u>	Ordonnance de paiement
<u>206.</u>	Entente de règlement
<u>206.1</u>	Agents d'audience
<u>207.</u>	

<u>208.</u>	Compétence d'attribution de la Commission et déduction du loyer
	Avis de décision
<u>209.</u>	Ordonnance définitive
<u>210.</u>	Droit d'appel
<u>211.</u>	Pouvoir de la Commission d'interjeter appel de la décision de la Cour
<u>212.</u>	Fait de se conformer pour l'essentiel
<u>213.</u>	Documents électroniques
<u>214.</u>	Restriction, honoraires conditionnels

PARTIE XIII

RÈGLEMENTS MUNICIPAUX SUR LES SERVICES ESSENTIELS

<u>215.</u>	Définition
<u>216.</u>	Règlements municipaux sur les services essentiels
<u>217.</u>	Avis du fournisseur
<u>218.</u>	Inspection
<u>219.</u>	Services fournis par la municipalité
<u>220.</u>	Appel
<u>221.</u>	Transfert des paiements
<u>222.</u>	Utilisation des fonds
<u>223.</u>	Immunité

PARTIE XIV

NORMES D'ENTRETIEN

<u>224.</u>	Normes prescrites et plaintes
<u>225.</u>	Ordre d'exécution de travaux
<u>226.</u>	Révision de l'ordre d'exécution de travaux

PARTIE XV

APPLICATION ET EXÉCUTION

<u>227.</u>	Fonctions du ministre
<u>228.</u>	Délégation
<u>229.</u>	Enquêteurs et inspecteurs
<u>230.</u>	Inspections
<u>231.</u>	Mandat
<u>232.</u>	Immunité

PARTIE XVI

INFRACTIONS

<u>233.</u>	Infractions commises sciemment
<u>234.</u>	Autres infractions
<u>235.</u>	Harcèlement ou entrave de la jouissance raisonnable
<u>236.</u>	Tentatives
<u>237.</u>	Administrateurs et dirigeants
<u>238.</u>	Pénalités
<u>239.</u>	Prescription
<u>240.</u>	Preuve

PARTIE XVII

RÈGLEMENTS

<u>241.</u>	Règlements
-------------	------------

PARTIE XVIII

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

<u>242.</u>	Requêtes présentées sous le régime de la Loi de 1997 sur la protection des locataires
<u>243.</u>	Instances introduites devant d'autres organismes en application d'anciennes lois
<u>244.</u>	Choses faites en application de l'ancienne loi
<u>245.</u>	Renseignements inscrits dans l'ancien registre des loyers
<u>246.</u>	Utilisation de certaines formules

PARTIE I

INTRODUCTION

Objets de la Loi

1. La présente loi a pour objets de protéger les locataires d'habitations contre les augmentations de loyer et les expulsions illicites, d'établir un cadre pour la réglementation des loyers d'habitations, d'atteindre un équilibre entre les droits et responsabilités des locateurs et locataires d'habitations et de prévoir la décision des différends de même que des méthodes de règlement à l'amiable des différends. 2006, chap. 17, art. 1.

Interprétation

2. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

«Commission» La Commission de la location immobilière. («Board»)

«conjoint» Personne avec laquelle la personne :

- a) soit est mariée;
- b) soit vit dans une union conjugale hors du mariage, si les deux personnes, selon le cas :
 - (i) ont cohabité pendant au moins un an,
 - (ii) sont les parents du même enfant,
 - (iii) ont conclu un accord de cohabitation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur le droit de la famille*. («spouse»)

«convention de location» Convention écrite, verbale ou implicite existant entre un locataire et un locateur pour l'occupation d'un logement locatif. S'entend en outre de la permission d'occuper un tel logement. («tenancy agreement»)

«coopérative de logement sans but lucratif» S'entend au sens de la *Loi sur les sociétés coopératives*. («non-profit housing co-operative»)

«ensemble d'habitation» S'entend de ce qui suit :

- a) un immeuble ou groupe d'immeubles connexes comptant au moins un logement locatif;
- b) un parc de maisons mobiles ou une zone résidentielle à baux fonciers;
- c) un emplacement assimilé à un logement locatif;
- d) une maison de soins.

S'entend en outre des aires communes et des services et installations destinés à l'usage des résidents. («residential complex»)

«habitation» S'entend d'un logement servant ou destiné à servir de local d'habitation. Sont assimilés à une habitation :

- a) un emplacement de maison mobile ou un emplacement sur lequel se trouve une maison à bail foncier servant ou destiné à servir de local d'habitation;
- b) une chambre dans une pension, une maison de rapport ou un meublé et un logement dans une maison de soins. («residential unit»)

«locataire» S'entend notamment de la personne qui paie un loyer en échange du droit d'occuper un logement locatif, y compris ses héritiers, ayants droit et représentants personnels. Est toutefois exclue de la présente définition la personne qui a le droit d'occuper un logement locatif du fait qu'elle est :

- a) soit un copropriétaire de l'ensemble d'habitation dans lequel est situé le logement locatif;

- b) soit un actionnaire de la personne morale qui est propriétaire de l'ensemble d'habitation. («tenant»)

«locateur» S'entend des personnes suivantes :

- a) le propriétaire d'un logement locatif ou l'autre personne qui en permet l'occupation, autre que le locataire qui occupe un logement locatif d'un ensemble d'habitation et qui permet à une autre personne d'occuper également le logement ou une partie de celui-ci;
- b) les héritiers d'une personne mentionnée à l'alinéa a), ses ayants droit, ses représentants personnels et ses successeurs en titre;
- c) la personne, autre qu'un locataire qui occupe un logement locatif d'un ensemble d'habitation, qui a droit à la possession de l'ensemble d'habitation et qui tente de faire respecter les droits du locateur prévus par une convention de location ou par la présente loi, y compris le droit de percevoir les loyers. («landlord»)

«logement de concierge» Logement locatif utilisé par l'employé d'immeuble, le gérant, l'agent de sécurité ou le concierge de l'ensemble d'habitation et situé dans celui-ci.
(«superintendent's premises»)

«logement locatif» S'entend d'un logement servant ou destiné à servir de local d'habitation loué. Sont assimilés à un logement locatif :

- a) un emplacement de maison mobile ou un emplacement sur lequel se trouve une maison à bail foncier servant ou destiné à servir de local d'habitation loué;
- b) une chambre dans une pension, une maison de rapport ou un meublé et un logement dans une maison de soins. («rental unit»)

«loyer» S'entend notamment du montant de la contrepartie qu'un locataire ou une personne agissant pour son compte paie ou remet, ou est tenu de payer ou de remettre, à un locateur ou à son représentant pour avoir le droit d'occuper un logement locatif et de bénéficier des services et installations, privilèges, commodités ou choses que le locateur lui fournit à l'égard de l'occupation du logement, que des charges distinctes soient demandées ou non pour eux. Sont toutefois exclues de la présente définition :

- a) toute somme que le locataire verse au locateur en remboursement des impôts fonciers que paie ce dernier à l'égard d'une maison mobile ou d'une maison à bail foncier dont le locataire est propriétaire;
- b) toute somme que le locateur demande au locataire d'un logement locatif d'une maison de soins pour les repas ou les services en matière de soins. («rent»)

«maison à bail foncier» Logement, autre qu'une maison mobile, qui constitue une construction permanente et dont le propriétaire loue le bien-fonds qui lui sert ou est destiné à lui servir d'emplacement. («land lease home»)

«maison de soins» Ensemble d'habitation qui est occupé ou destiné à être occupé pour y recevoir des services en matière de soins, que l'obtention de ces services soit le but premier de l'occupation des lieux ou non. («care home»)

«maison mobile» Logement destiné à pouvoir être déplacé et servant de résidence permanente. («mobile home»)

- «ministère» Le ministère des Affaires municipales et du Logement. («Ministry»)
- «ministre» Le ministre des Affaires municipales et du Logement. («Minister»)
- «parc de maisons mobiles» Biens-fonds où est installée au moins une maison mobile occupée, y compris les logements locatifs et les biens-fonds, constructions, services et installations qui demeurent en la possession du locateur et qui sont destinés à la jouissance et à l'usage communs de ses locataires. («mobile home park»)
- «personne» S'entend d'un particulier, d'une entreprise à propriétaire unique, d'une société en nom collectif, d'une société en commandite, d'une fiducie ou d'une personne morale, ou encore d'un particulier en sa qualité de fiduciaire, d'exécuteur testamentaire, d'administrateur successoral ou autre représentant personnel. La présente définition s'applique à toute formulation de sens analogue. («person»)
- «prescrit» Prescrit par les règlements. («prescribed»)
- «redevances et impôts municipaux» Les impôts qu'une municipalité demande au locateur et les redevances qu'elle prélève auprès de lui, y compris les impôts prélevés sur ses biens en application de la section B de la partie IX de la *Loi sur l'éducation* et ceux prélevés sur ses biens dans un territoire non érigé en municipalité, à l'exception toutefois des redevances suivantes :
- a) les redevances pour l'inspection d'un ensemble d'habitation qu'effectue une municipalité en ce qui concerne la prétendue violation d'une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien, ou d'une norme relative à l'habitation;
 - b) les redevances pour les réparations d'urgence qu'effectue une municipalité dans un ensemble d'habitation;
 - c) les redevances pour des travaux assimilables à des dépenses en immobilisations qu'effectue une municipalité;
 - d) les redevances pour les travaux, les services ou les réparations de nature non urgente qu'effectue une municipalité par suite de la non-conformité d'un locateur à un règlement municipal;
 - e) les pénalités, les intérêts, les frais pour paiement tardif ou les amendes;
 - f) les sommes dépensées par une municipalité en vertu du paragraphe 219 (1) ou les droits administratifs imputés à ces sommes en application du paragraphe 219 (2);
 - g) toutes autres redevances prescrites. («municipal taxes and charges»)
- «règlements» Les règlements pris en application de la présente loi. («regulations»)
- «règles» Les règles de pratique et de procédure adoptées par la Commission aux termes de l'article 176 de la présente loi et de l'article 25.1 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*. («Rules»)
- «service essentiel» S'entend de l'eau chaude ou de l'eau froide, du combustible, de l'électricité, du gaz ou, pendant la partie de chaque année que prescrivent les règlements, du chauffage. («vital service»)
- «services d'utilité publique» Le chauffage, l'électricité et l'eau. («utilities»)
- «services en matière de soins» Sous réserve des règlements, s'entend de services de santé, de

services de réadaptation, de services thérapeutiques ou de services d'aide à l'accomplissement des activités de la vie quotidienne. («care services»)

«services et installations» S'entend notamment de ce qui suit :

- a) les meubles, appareils ménagers et accessoires;
- b) le stationnement et les installations connexes;
- c) les installations de buanderie;
- d) les ascenseurs et monte-charge;
- e) les installations récréatives communes;
- f) les installations d'enlèvement des ordures et les services connexes;
- g) les services de nettoyage et d'entretien;
- h) les installations d'entreposage;
- i) les réseaux d'interphone;
- j) les installations de câblodistribution;
- k) les installations et services de chauffage;
- l) les installations de climatisation;
- m) les services d'utilité publique et les services connexes;
- n) les services et installations de sécurité. («services and facilities»)

«sous-locataire» Personne à laquelle le locataire donne le droit d'occuper un logement locatif aux termes de l'article 97. («subtenant»)

«taux légal» Lorsqu'il s'agit de demander un loyer, s'entend du taux légal établi aux termes de l'article 120. («guideline»)

«zone résidentielle à baux fonciers» Biens-fonds où est installée au moins une maison à bail foncier occupée, y compris les logements locatifs et les biens-fonds, constructions, services et installations qui demeurent en la possession du locateur et qui sont destinés à la jouissance et à l'usage communs de ses locataires. («land lease community») 2006, chap. 17, par. 2 (1).

Interprétation : sous-location

(2) Pour l'application de la présente loi, la mention de la sous-location d'un logement locatif s'entend de la situation suivante :

- a) le locataire quitte le logement locatif;
- b) le locataire donne à une ou à plusieurs autres personnes le droit d'occuper le logement locatif pendant une durée qui se termine à une date précisée, antérieure au terme de la location ou à l'expiration de la période de location;
- c) le locataire a le droit de recommencer à occuper le logement locatif après la date précisée. 2006, chap. 17, par. 2 (2).

Interprétation : abandon

(3) Pour l'application de la présente loi, le locataire n'a pas abandonné le logement locatif s'il ne doit aucun arriéré de loyer. 2006, chap. 17, par. 2 (3).

Précision, logement locatif

(4) Tout emplacement loué de maison mobile ou de maison à bail foncier constitue un logement locatif pour l'application de la présente loi, même si la maison qui s'y trouve appartient au locataire de l'emplacement. 2006, chap. 17, par. 2 (4).

Champ d'application de la Loi

3. (1) La présente loi s'applique à l'égard des logements locatifs situés dans des ensembles d'habitation, malgré toute autre loi et toute convention ou renonciation à l'effet contraire. 2006, chap. 17, par. 3 (1).

Incompatibilité, maisons de soins

(2) Lors de l'interprétation des dispositions de la présente loi à l'égard d'une maison de soins, les dispositions de la partie IX l'emportent sur les dispositions incompatibles d'une autre partie. 2006, chap. 17, par. 3 (2).

Incompatibilité, parcs de maisons mobiles et zones résidentielles à baux fonciers

(3) Lors de l'interprétation des dispositions de la présente loi à l'égard d'un parc de maisons mobiles ou d'une zone résidentielle à baux fonciers, les dispositions de la partie X l'emportent sur les dispositions incompatibles d'une autre partie. 2006, chap. 17, par. 3 (3).

Incompatibilité avec d'autres lois

(4) Les dispositions de la présente loi l'emportent sur les dispositions incompatibles de toute autre loi, à l'exception du *Code des droits de la personne*. 2006, chap. 17, par. 3 (4).

Nullité des dispositions incompatibles avec la Loi

4. Sous réserve de l'article 194, est nulle la disposition de la convention de location qui est incompatible avec la présente loi ou les règlements. 2006, chap. 17, art. 4.

Exclusions

5. La présente loi ne s'applique pas à l'égard des logements suivants :

- a) les logements destinés à être fournis aux voyageurs et aux vacanciers ou à être occupés à la saison ou temporairement et situés dans un hôtel, un motel, un hôtel-motel, un lieu de villégiature, un pavillon, un camp de vacances, un établissement composé de chalets ou de maisonnettes, une auberge, un terrain de camping, un parc à roulettes, une maison de chambres pour touristes, un gîte touristique ou une résidence secondaire de loisir;
- b) les logements dont l'occupation dépend du fait que les occupants continuent d'être employés dans une exploitation agricole, que les logements y soient situés ou non;
- c) les logements d'une coopérative de logement sans but lucratif qui sont réservés aux membres;
- d) les logements occupés à des fins pénales ou correctionnelles;
- e) les logements assujettis à la *Loi sur les hôpitaux publics*, à la *Loi sur les hôpitaux privés*, à la *Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée*, à la *Loi sur le ministère des Services correctionnels* ou à la *Loi sur les services à l'enfance et à la famille*;
- f) les refuges d'urgence destinés à héberger temporairement des personnes;
- g) les logements fournis par un établissement d'enseignement à ses élèves, à ses étudiants ou à son personnel si, selon le cas :

- (i) ils sont fournis principalement à des mineurs ou toutes les questions importantes qui y ont trait sont tranchées après consultation d'un conseil ou d'une association représentant les résidents,
 - (ii) ils ne sont ni dotés d'une salle de bains et d'une cuisine indépendantes ni destinés à être occupés à longueur d'année par des élèves, des étudiants ou des employés à temps plein et par des membres de leur ménage;
- h) les logements situés dans un immeuble ou un grand ensemble et utilisés en totalité ou en partie à des fins autres que l'habitation si l'occupation des logements dépend du fait que les occupants continuent d'être employés dans une entreprise exploitée dans l'immeuble ou l'ensemble, ou continuent de fournir des services relatifs à cette entreprise;
- i) les logements dont le ou les occupants doivent partager une salle de bains ou une cuisine avec le propriétaire, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère, ou l'enfant, le père ou la mère du conjoint, si l'une ou l'autre de ces personnes vit dans l'immeuble où sont situés les logements;
- j) les locaux occupés à des fins commerciales ou agricoles et auxquels est rattaché un logement, si l'occupation des locaux et du logement fait l'objet d'un bail unique et que la même personne occupe les deux;
- k) les logements occupés pour y recevoir des services de réadaptation ou des services thérapeutiques dont le bénéficiaire et le fournisseur des logements ont convenu, lorsque les conditions suivantes sont réunies :
- (i) les parties ont convenu, selon le cas :
 - (A) que l'occupation des lieux sera d'une durée précise,
 - (B) que l'occupation des lieux prendra fin lorsque les objectifs visés par les services auront été atteints ou qu'ils ne le seront pas,
 - (ii) il n'est pas prévu de fournir les logements pendant plus d'un an;
- l) les logements d'une maison de soins occupés pour y recevoir des services de relève de courte durée;
- m) les logements d'un ensemble d'habitation dans lequel la Couronne du chef de l'Ontario a un intérêt, si :
- (i) soit l'ensemble a été confisqué au profit de la Couronne du chef de l'Ontario en vertu de la *Loi de 2001 sur les recours civils*, de la *Loi de 2002 interdisant les gains tirés du récit d'actes criminels* ou du *Code criminel* (Canada),
 - (ii) soit la possession de l'ensemble peut être ou a été prise au nom de la Couronne en vertu de la *Loi sur les biens en déshérence*;
- n) toute autre catégorie prescrite de logements. 2006, chap. 17, art. 5; 2007, chap. 8, art. 226; 2007, chap. 13, art. 48; 2008, chap. 14, par. 58 (2) et (4); 2009, chap. 33, annexe 18, art. 30.

Autres exclusions

Foyers de soins spéciaux et services aux personnes ayant une déficience intellectuelle

6. (1) Les dispositions 6, 7 et 8 du paragraphe 30 (1) et les articles 51, 52, 54, 55, 56, 104,

111 à 115, 117, 119 à 134, 136, 140 et 149 à 167 ne s'appliquent pas à l'égard de ce qui suit :

- a) les logements assujettis à la *Loi sur les foyers de soins spéciaux*;
- b) les logements qui sont des résidences de groupe avec services de soutien ou des résidences avec services de soutien intensif au sens de la *Loi de 2008 sur les services et soutiens favorisant l'inclusion sociale des personnes ayant une déficience intellectuelle*. 2006, chap. 17, par. 6 (1); 2008, chap. 14, par. 58 (5); 2009, chap. 33, annexe 8, art. 15.

Règles relatives au loyer

(2) Les articles 104, 111, 112, 120, 121, 122, 126 à 133, 165 et 167 ne s'appliquent pas à l'égard des logements locatifs si, selon le cas :

- a) ils n'ont été occupés à aucune fin avant le 17 juin 1998;
- b) aucune de leurs parties n'a été louée depuis le 29 juillet 1975;
- c) aucune partie de l'immeuble, du parc de maisons mobiles ou de la zone résidentielle à baux fonciers n'a été occupée à des fins d'habitation avant le 1^{er} novembre 1991. 2006, chap. 17, par. 6 (2).

Exclusions, logement social

7. (1) Les dispositions 6, 7 et 8 du paragraphe 30 (1), les articles 51, 52, 54, 55, 56 et 95 à 99, le paragraphe 100 (2) et les articles 101, 102, 104, 111 à 115, 117, 120, 121, 122, 126 à 133, 140, 143, 149, 150, 151, 159, 165 et 167 ne s'appliquent pas à l'égard des logements locatifs suivants :

1. Les logements locatifs d'un ensemble d'habitation qui est la propriété de la Société ontarienne d'hypothèques et de logement, du gouvernement du Canada, d'un organisme qui relève de l'un ou l'autre ou de quelqu'un d'autre pour leur compte, ou que fait fonctionner ou qu'administre l'un ou l'autre ou quelqu'un d'autre pour leur compte.
2. Les logements locatifs d'un ensemble domiciliaire désigné au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement* qui est la propriété d'un gestionnaire de services ou d'une société locale de logement au sens de cette loi, ou que l'un ou l'autre fait fonctionner ou gère.
3. Les logements locatifs d'un ensemble domiciliaire sans but lucratif ou d'un autre ensemble d'habitation s'il a été aménagé ou acquis dans le cadre d'un programme fédéral, provincial ou municipal prescrit et qu'il continue de fonctionner aux termes, selon le cas :
 - i. de la partie VII de la *Loi de 2011 sur les services de logement*,
 - ii. d'un accord d'exploitation antérieur à la réforme au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*,
 - iii. d'un accord conclu entre un fournisseur de logements au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement* et une ou plusieurs des entités suivantes :
 - A. une municipalité,
 - B. un organisme d'une municipalité,

- C. une personne morale sans but lucratif sous le contrôle d'une municipalité, à condition que la fourniture de logements soit un élément de sa mission,
 - D. une société locale de logement au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*,
 - E. un gestionnaire de services au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement*.
4. Les logements locatifs d'une coopérative de logement sans but lucratif qui sont réservés aux personnes qui ne sont pas membres.
 5. Les logements locatifs fournis par un établissement d'enseignement à ses élèves, à ses étudiants ou aux membres de son personnel et qui ne sont pas soustraits à l'application de la présente loi aux termes de l'alinéa 5 g).
 6. Les logements locatifs d'un ensemble d'habitation sans but lucratif qui appartient à un organisme religieux ou que fait fonctionner ou qu'administre un tel organisme à des fins de bienfaisance. 2006, chap. 17, par. 7 (1); 2006, chap. 32, annexe E, par. 7 (4); 2011, chap. 6, annexe 1, par. 188 (1).

Exclusion, règle des 12 mois

(2) L'article 119 ne s'applique pas à l'égard des logements locatifs suivants :

- a) les logements locatifs visés à la disposition 1, 2, 3 ou 4 du paragraphe (1) lorsque les locataires qui les occupent paient un loyer indexé sur le revenu grâce à un financement public;
- b) les logements locatifs visés à la disposition 5 ou 6 du paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 7 (2).

Exclusion, avis d'augmentation de loyer

(3) Les articles 116 et 118 ne s'appliquent pas à l'égard de l'augmentation du loyer des logements locatifs qui découle de l'augmentation du revenu des locataires si les logements sont du type de ceux visés à la disposition 1, 2, 3 ou 4 du paragraphe (1) et que les locataires paient un loyer indexé sur le revenu grâce à un financement public. 2006, chap. 17, par. 7 (3).

Exception : disp. 1 du par. (1)

(4) Malgré le paragraphe (1), les dispositions de la présente loi énoncées à ce paragraphe s'appliquent à l'égard des logements locatifs visés à la disposition 1 du même paragraphe si les locataires qui les occupent paient un loyer à un locateur autre que la Société ontarienne d'hypothèques et de logement, le gouvernement du Canada ou un organisme qui relève de l'un ou l'autre. 2006, chap. 17, par. 7 (4); 2006, chap. 32, annexe E, par. 7 (5).

Idem : disp. 2 du par. (1)

(5) Malgré le paragraphe (1), les dispositions de la présente loi énoncées à ce paragraphe s'appliquent à l'égard des logements locatifs visés à la disposition 2 du même paragraphe si les locataires qui les occupent paient un loyer à un locateur autre qu'un gestionnaire de services ou une société locale de logement au sens de la *Loi de 2011 sur les services de logement* ou un organisme qui relève de l'un ou l'autre. 2006, chap. 17, par. 7 (5); 2011, chap. 6, annexe 1, par. 188 (2).

Idem : disp. 5 du par. (1)

(6) Malgré le paragraphe (1), les dispositions de la présente loi énoncées à ce paragraphe

s'appliquent à l'égard de l'augmentation du loyer des logements locatifs visés à la disposition 5 du même paragraphe si le conseil ou l'association qui représente les résidents, le cas échéant, n'a pas été consulté au sujet de l'augmentation. 2006, chap. 17, par. 7 (6).

Loyer indexé sur le revenu

8. (1) La disposition 6 du paragraphe 30 (1) et la partie VII ne s'appliquent pas à l'augmentation du montant indexé sur le revenu que paie le locataire qui occupe un logement locatif autre que ceux visés à la disposition 1, 2, 3 ou 4 du paragraphe 7 (1) si le loyer est indexé sur le revenu grâce à un financement public. 2006, chap. 17, par. 8 (1).

Idem : cession et sous-location

(2) Les articles 95 à 99, le paragraphe 100 (2), les articles 101 et 102, le paragraphe 104 (3) et l'article 143 ne s'appliquent pas au locataire visé au paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 8 (2).

Requête en vue de trancher des questions

9. (1) Le locateur ou le locataire peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance sur ce qui suit :

- a) la question de savoir si la présente loi ou l'une ou l'autre de ses dispositions s'applique à un logement locatif ou à un ensemble d'habitation donné;
- b) toute autre question prescrite. 2006, chap. 17, par. 9 (1).

Ordonnance

(2) Par suite de la requête, la Commission émet les conclusions prescrites sur la question et rend l'ordonnance appropriée. 2006, chap. 17, par. 9 (2).

PARTIE II CONVENTIONS DE LOCATION

Choix des locataires éventuels

10. Lorsqu'il choisit un locataire éventuel, le locateur peut avoir recours, de la manière qui y est prescrite, à toute pratique de commerce légitime que prescrivent les règlements pris en application du *Code des droits de la personne*, notamment les renseignements sur le revenu, les vérifications du crédit et les références en la matière, les antécédents en matière de logement, les garanties et autres pratiques semblables. 2006, chap. 17, art. 10.

Renseignements que le locateur doit remettre

11. (1) Le locateur qui conclut une convention de location avec un locataire remet à celui-ci des renseignements sur les droits et responsabilités des locateurs et des locataires, le rôle de la Commission et la manière de communiquer avec elle. 2006, chap. 17, par. 11 (1).

Formule

(2) Les renseignements sont remis au locataire au plus tard à la date du début de la location selon la formule qu'approuve la Commission. 2006, chap. 17, par. 11 (2).

Conventions de location

Nom et adresse figurant dans la convention écrite

12. (1) Toute convention de location écrite conclue le 17 juin 1998 ou après cette date indique les nom et prénoms ou la raison sociale ainsi que l'adresse du locateur aux fins de la remise des avis et autres documents prévus par la présente loi. 2006, chap. 17, par. 12 (1).

Exemplaire de la convention de location

(2) Si une convention de location conclue le 17 juin 1998 ou après cette date est écrite, le

locateur en remet un exemplaire au locataire, signé par les deux, dans les 21 jours qui suivent la date à laquelle le locataire l'a lui-même signé et le lui a remis. 2006, chap. 17, par. 12 (2).

Avis si la convention n'est pas écrite

(3) Si une convention de location conclue le 17 juin 1998 ou après cette date n'est pas écrite, le locateur avise le locataire par écrit, dans les 21 jours du début de la location, de ses nom et prénoms ou de sa raison sociale ainsi que de son adresse aux fins de la remise des avis et autres documents prévus par la présente loi. 2006, chap. 17, par. 12 (3).

Non-conformité

(4) Tant que le locateur ne se conforme pas aux paragraphes (1) et (2) ou au paragraphe (3), selon le cas :

- a) d'une part, l'obligation du locataire de payer le loyer est suspendue;
- b) d'autre part, le locateur ne doit pas exiger que le locataire paie le loyer. 2006, chap. 17, par. 12 (4).

Suites de la conformité

(5) Une fois que le locateur s'est conformé aux paragraphes (1) et (2) ou au paragraphe (3), selon le cas, il peut exiger que le locataire lui paie tout loyer impayé aux termes du paragraphe (4). 2006, chap. 17, par. 12 (5).

Début de la location

13. (1) La durée de la location ou la période de location commence le jour où le locataire a le droit d'occuper le logement locatif aux termes de la convention de location. 2006, chap. 17, par. 13 (1).

Prise de possession non obligatoire

(2) La convention de location prend effet lorsque le locataire a le droit d'occuper le logement locatif, qu'il en prenne ou non possession. 2006, chap. 17, par. 13 (2).

Nullité des dispositions interdisant les animaux

14. Est nulle la disposition de la convention de location interdisant la présence d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats. 2006, chap. 17, art. 14.

Nullité des dispositions prévoyant la déchéance de la location

15. Est nulle la disposition de la convention de location qui prévoit que tout ou partie du loyer à échoir pendant la durée de la location ou la période de location ou une somme précise est exigible lorsque le locataire omet de payer le loyer exigible ou d'exécuter une obligation. 2006, chap. 17, art. 15.

Obligation de réduire les pertes au minimum

16. Lorsque le locateur ou le locataire est tenu de verser quelque montant que ce soit à la suite d'un manquement à la convention de location, la personne qui a le droit de demander le montant a l'obligation de prendre des mesures raisonnables pour réduire ses pertes au minimum. 2006, chap. 17, art. 16.

Engagements coexistants

17. Sauf disposition contraire de la présente loi, les règles de la common law relatives à l'effet d'un manquement grave, important ou fondamental à un engagement essentiel par une partie à un contrat sur les obligations de l'autre s'appliquent à l'égard des conventions de location. 2006, chap. 17, art. 17.

Engagements rattachés aux biens-fonds

18. Les engagements portant sur des choses accessoires au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation dans lequel il est situé sont rattachés aux biens-fonds, que les choses existent ou non au moment de la prise des engagements. 2006, chap. 17, art. 18.

Contrats inexécutables

19. La doctrine relative aux contrats inexécutables et la *Loi sur les contrats inexécutables* s'appliquent à l'égard des conventions de location. 2006, chap. 17, art. 19.

**PARTIE III
RESPONSABILITÉS DES LOCATEURS****Obligation du locateur d'effectuer les réparations**

20. (1) Le locateur garde l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation. 2006, chap. 17, par. 20 (1).

Idem

(2) Le paragraphe (1) s'applique même si le locataire savait, avant la conclusion de la convention de location, que certains travaux de réparation étaient nécessaires ou qu'une norme était enfreinte. 2006, chap. 17, par. 20 (2).

Responsabilité du locateur à l'égard des services

21. (1) Le locateur ne doit pas, pendant que le locataire occupe le logement locatif et avant la date d'exécution d'une ordonnance d'expulsion à son égard, couper la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture qu'il est tenu de fournir aux termes de la convention de location, ni entraver de façon délibérée la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture. 2006, chap. 17, par. 21 (1).

Défaut de paiement

(2) Pour l'application du paragraphe (1), le locateur est réputé avoir coupé la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture s'il est tenu de payer une autre personne pour le service essentiel, le service en matière de soins ou la nourriture, qu'il ne paie pas le montant exigé et qu'en conséquence l'autre personne en coupe la fourniture raisonnable. 2006, chap. 17, par. 21 (2).

Interdiction pour le locateur d'entraver la jouissance raisonnable

22. Le locateur ne doit pas, pendant que le locataire occupe le logement locatif et avant la date d'exécution d'une ordonnance d'expulsion à son égard, entraver de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locataire ou les membres de son ménage. 2006, chap. 17, art. 22.

Interdiction pour le locateur de harceler

23. Le locateur ne doit pas harceler, gêner, contraindre, menacer ni importuner le locataire. 2006, chap. 17, art. 23.

Changement des serrures

24. Le locateur ne doit pas, sans donner des clés de rechange au locataire, changer ou faire changer les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation pendant que le locataire occupe le logement. 2006, chap. 17, art. 24.

Droit à la vie privée

25. Le locateur ne peut entrer dans le logement locatif que conformément à l'article 26 ou 27. 2006, chap. 17, art. 25.

Entrée sans préavis

Entrée sans préavis, urgence, consentement

26. (1) Le locateur peut entrer dans le logement locatif à n'importe quel moment sans avoir donné de préavis écrit :

- a) soit en cas d'urgence;
- b) soit s'il obtient le consentement du locataire au moment d'entrer. 2006, chap. 17, par. 26 (1).

Idem, nettoyage

(2) Le locateur peut entrer dans le logement locatif sans avoir donné de préavis écrit afin de le nettoyer si la convention de location exige qu'il le nettoie à intervalles réguliers et que, selon le cas :

- a) il y entre aux heures précisées dans la convention;
- b) il y entre entre 8 heures et 20 heures, si la convention ne précise pas d'heures. 2006, chap. 17, par. 26 (2).

Entrée pour faire visiter le logement locatif à des locataires éventuels

(3) Le locateur peut entrer dans le logement locatif sans avoir donné de préavis écrit afin de le faire visiter à des locataires éventuels si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locateur et le locataire ont convenu que la location sera résiliée ou l'un d'eux a donné avis de la résiliation à l'autre;
- b) le locateur entre dans le logement entre 8 heures et 20 heures;
- c) avant d'entrer, le locateur informe le locataire de son intention de ce faire ou fait des efforts raisonnables pour l'en informer. 2006, chap. 17, par. 26 (3).

Entrée avec préavis

27. (1) Le locateur peut entrer dans le logement locatif conformément à un préavis écrit donné au locataire au moins 24 heures avant l'heure d'entrée dans les cas suivants :

1. Pour effectuer un remplacement ou des travaux de réparation ou autres dans le logement locatif.
2. Pour permettre à un créancier hypothécaire ou à un assureur éventuel de l'ensemble d'habitation d'examiner le logement locatif.
3. Pour permettre à quiconque est titulaire d'un certificat d'autorisation au sens de la *Loi sur les ingénieurs* ou d'un certificat d'exercice au sens de la *Loi sur les architectes* ou à toute autre personne compétente d'inspecter le logement locatif afin de satisfaire à une exigence imposée aux termes du paragraphe 9 (4) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.
4. Pour effectuer une inspection du logement locatif, si :
 - i. d'une part, l'inspection a pour but de déterminer si le logement est en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation, conformément aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur,

ii. d'autre part, il est raisonnable d'effectuer l'inspection.

5. Pour tout autre motif raisonnable précisé dans la convention de location. 2006, chap. 17, par. 27 (1).

Idem

(2) Le locateur ou, avec son autorisation écrite, un courtier ou un agent immobilier inscrit sous le régime de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* peut entrer dans le logement locatif, conformément à un préavis écrit donné au locataire au moins 24 heures avant l'heure d'entrée, pour permettre à un acheteur éventuel d'examiner le logement. 2006, chap. 17, par. 27 (2).

Contenu de l'avis

(3) Le préavis écrit prévu au paragraphe (1) ou (2) précise le motif de l'entrée, le jour où elle aura lieu ainsi que l'heure, qui doit tomber entre 8 heures et 20 heures. 2006, chap. 17, par. 27 (3).

Droit d'accès des candidats à une élection

28. Le locateur ne doit pas interdire l'accès raisonnable de l'ensemble d'habitation à un candidat qui se présente à des élections fédérales, provinciales ou municipales ou à ses représentants autorisés s'ils cherchent à y avoir accès pour y faire de la sollicitation électorale ou y distribuer de la documentation. 2006, chap. 17, art. 28.

Requêtes du locataire

29. (1) Le locataire ou l'ancien locataire du logement locatif peut demander par requête à la Commission de rendre l'une ou l'autre des ordonnances suivantes :

1. Une ordonnance déterminant que le locateur a manqué à une obligation prévue au paragraphe 20 (1) ou à l'article 161.
2. Une ordonnance déterminant que le locateur, son représentant ou son concierge a coupé la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture qu'il est tenu de fournir aux termes de la convention de location ou entravé de façon délibérée la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture.
3. Une ordonnance déterminant que le locateur, son représentant ou son concierge a entravé de façon importante la jouissance raisonnable du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locataire ou les membres de son ménage.
4. Une ordonnance déterminant que le locateur, son représentant ou son concierge a harcelé, gêné, contraint, menacé ou importuné le locataire pendant qu'il occupait le logement locatif.
5. Une ordonnance déterminant que le locateur, son représentant ou son concierge a, sans donner des clés de rechange au locataire, changé ou fait changer les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation pendant que le locataire occupait le logement.
6. Une ordonnance déterminant que le locateur, son représentant ou son concierge est entré illégalement dans le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 29 (1).

Prescription

(2) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (1) plus d'un an à compter du jour où s'est produite la prétendue conduite qui leur a donné lieu. 2006, chap. 17, par. 29 (2).

Ordonnance, réparations, conformité aux normes

30. (1) Si la Commission détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu de la disposition 1 du paragraphe 29 (1), que le locateur a manqué à une obligation prévue au paragraphe 20 (1) ou à l'article 161, elle peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

1. Résilier la location.
2. Ordonner une diminution de loyer.
3. Autoriser les remplacements ou les travaux de réparation ou autres effectués ou à effectuer et ordonner que le locateur en rembourse les frais au locataire.
4. Ordonner au locateur d'effectuer les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés dans un délai précisé.
5. Ordonner au locateur de verser au locataire une somme précisée à l'égard de ce qui suit :
 - i. les frais raisonnables que le locataire a engagés ou engagera pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer des biens qui lui appartiennent et qui ont été endommagés, détruits ou dont il a été disposé à la suite du manquement du locateur,
 - ii. les autres frais raisonnables que le locataire a engagés ou engagera à la suite du manquement du locateur.
6. Interdire au locateur, jusqu'à ce qu'il ait fait ce qui suit, de demander au nouveau locataire, aux termes d'une nouvelle convention de location, un loyer supérieur au dernier loyer légal demandé à l'ancien locataire du logement locatif :
 - i. d'une part, terminé les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation,
 - ii. d'autre part, terminé les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur.
7. Interdire au locateur de donner un avis d'augmentation du loyer du logement locatif jusqu'à ce qu'il ait :
 - i. d'une part, terminé les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation,
 - ii. d'autre part, terminé les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur.

8. Interdire au locateur de toucher toute augmentation de loyer à l'égard de laquelle un avis a été donné, si elle n'a pas été touchée avant la date où une ordonnance est rendue en vertu du présent article, jusqu'à ce qu'il ait :
- i. d'une part, terminé les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation,
 - ii. d'autre part, terminé les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur.
9. Rendre toute autre ordonnance qu'elle juge appropriée. 2006, chap. 17, par. 30 (1).

Préavis des manquements

(2) Lorsqu'elle détermine la mesure de redressement à accorder en vertu du présent article, la Commission examine la question de savoir si le locataire ou l'ancien locataire a informé le locateur des prétendus manquements avant de lui présenter la requête. 2006, chap. 17, par. 30 (2).

Autres ordonnances : art. 29

31. (1) Si la Commission détermine que le locateur, son représentant ou son concierge a accompli un ou plusieurs des actes visés aux dispositions 2 à 6 du paragraphe 29 (1), elle peut, selon le cas :

- a) ordonner au locateur, à son représentant ou à son concierge de ne pas accomplir d'autres actes visés à ces dispositions à l'égard de l'un quelconque des locataires de l'ensemble d'habitation;
- b) ordonner au locateur, à son représentant ou à son concierge de verser au locataire une somme précisée à l'égard de ce qui suit :
 - (i) les frais raisonnables que le locataire a engagés ou engagera pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer des biens qui lui appartiennent et qui ont été endommagés, détruits ou dont il a été disposé du fait que le locateur, son représentant ou son concierge a accompli un ou plusieurs des actes visés à ces dispositions,
 - (ii) les autres frais raisonnables que le locataire a engagés ou engagera du fait que le locateur, son représentant ou son concierge a accompli un ou plusieurs des actes visés à ces dispositions;
- c) ordonner une diminution de loyer;
- d) ordonner que le locateur lui verse une pénalité administrative qui ne dépasse pas le plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances;
- e) ordonner la résiliation de la location;
- f) rendre toute autre ordonnance qu'elle juge appropriée. 2006, chap. 17, par. 31 (1).

Idem

(2) Si la Commission détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu de l'une ou l'autre des dispositions 2 à 6 du paragraphe 29 (1), que le locateur, son représentant ou son concierge a poussé par sa conduite le locataire à quitter le logement locatif, elle peut, outre les

mesures de redressement prévues au paragraphe (1), ordonner que le locateur verse au locataire une somme précisée pour ce qui suit :

- a) tout ou partie du loyer plus élevé que le locataire a payé ou paiera pendant l'année qui suit son départ du logement locatif;
- b) les frais raisonnables, notamment ceux de déménagement et d'entreposage, que le locataire a engagés ou engagera. 2006, chap. 17, par. 31 (2).

Ordonnance : disp. 5 du par. 29 (1)

(3) Si la Commission détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu de la disposition 5 du paragraphe 29 (1), que le locateur, son représentant ou son concierge a, sans donner des clés de rechange au locataire, changé ou fait changer les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation pendant que le locataire occupait le logement et qu'elle est convaincue que le logement est libre, elle peut, outre les mesures de redressement prévues aux paragraphes (1) et (2), ordonner que le locateur permette au locataire de reprendre possession du logement et qu'il s'abstienne de le louer à quelqu'un d'autre. 2006, chap. 17, par. 31 (3).

Effet de l'ordonnance

(4) L'ordonnance prévue au paragraphe (3) a le même effet et est exécutée de la même façon qu'un bref de mise en possession. 2006, chap. 17, par. 31 (4).

Expiration de l'ordonnance

(5) L'ordonnance prévue au paragraphe (3) expire :

- a) à la fin du 15^e jour qui suit la date à laquelle elle est rendue, si elle n'est pas déposée dans ce délai auprès du shérif qui a compétence dans le territoire où est situé le logement locatif;
- b) à la fin du 45^e jour qui suit la date à laquelle elle est rendue, si elle est déposée de la manière visée à l'alinéa a). 2006, chap. 17, par. 31 (5).

Expulsion : ordonnance de résiliation

32. Dans l'ordonnance de résiliation de la location qu'elle rend en vertu de la disposition 1 du paragraphe 30 (1) ou de l'alinéa 31 (1) e), la Commission peut ordonner que le locataire soit expulsé, à une date qui n'est pas antérieure à la date de résiliation précisée dans l'ordonnance. 2006, chap. 17, art. 32.

**PARTIE IV
RESPONSABILITÉS DES LOCATAIRES**

Responsabilité du locataire à l'égard de la propriété

33. Le locataire garde le logement locatif en bon état de propriété, sauf dans la mesure où la convention de location exige du locateur qu'il le fasse. 2006, chap. 17, art. 33.

Responsabilité du locataire à l'égard de la réparation des dommages

34. Le locataire est responsable de la réparation des dommages injustifiés que lui-même, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation cause, soit intentionnellement ou par sa négligence, au logement ou à l'ensemble. 2006, chap. 17, art. 34.

Changement des serrures

35. (1) Le locataire ne doit pas, sans le consentement du locateur, changer ou faire changer

les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation pendant qu'il occupe le logement. 2006, chap. 17, par. 35 (1).

Requête présentée par le locateur

(2) Si le locataire change les serrures en contravention avec le paragraphe (1), le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que le locataire a, sans le consentement du locateur, changé ou fait changer les serrures des portes donnant accès au logement locatif ou à l'ensemble d'habitation pendant qu'il occupait le logement. 2006, chap. 17, par. 35 (2).

Ordonnance

(3) Si la Commission détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (2), que le locataire a changé ou fait changer les serrures, elle peut ordonner qu'il en fournisse les clés au locateur ou qu'il lui rembourse les frais raisonnables que celui-ci doit engager pour les changer. 2006, chap. 17, par. 35 (3).

Interdiction pour le locataire de harceler

36. Le locataire ne doit pas harceler, gêner, contraindre, menacer ni importuner le locateur. 2006, chap. 17, art. 36.

PARTIE V

DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET RÉSILIATION DES LOCATIONS

DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

La résiliation doit se faire conformément à la Loi

37. (1) La location ne peut être résiliée que conformément à la présente loi. 2006, chap. 17, par. 37 (1).

Résiliation par remise d'un avis

(2) Si un avis de résiliation est donné conformément à la présente loi et que le locataire quitte le logement locatif conformément à l'avis, la location est résiliée à la date de résiliation qui y est précisée. 2006, chap. 17, par. 37 (2).

Résiliation par convention

(3) Il n'est pas nécessaire de donner un avis de résiliation si le locateur et le locataire ont convenu de résilier la location. 2006, chap. 17, par. 37 (3).

Cas où l'avis est nul

(4) Est nul l'avis de résiliation de la location donné par le locataire :

- a) soit au moment de la conclusion de la convention de location;
- b) soit comme condition de la conclusion de la convention de location. 2006, chap. 17, par. 37 (4).

Cas où la convention est nulle

(5) Est nulle la convention de résiliation de la location conclue entre le locateur et le locataire :

- a) soit au moment de la conclusion de la convention de location;
- b) soit comme condition de la conclusion de la convention de location. 2006, chap. 17, par. 37 (5).

Champ d'application des par. (4) et (5)

(6) Les paragraphes (4) et (5) ne s'appliquent pas aux logements locatifs qui sont occupés par des étudiants d'un ou de plusieurs établissements d'enseignement postsecondaires et qui sont situés dans un ensemble d'habitation qui est la propriété des établissements en question ou de quelqu'un d'autre pour leur compte ou que font fonctionner ou qu'administrent ces établissements ou quelqu'un d'autre pour leur compte. 2006, chap. 17, par. 37 (6).

Idem

(7) Les paragraphes (4) et (5) ne s'appliquent pas aux logements locatifs qui sont situés dans l'ensemble d'habitation au sujet duquel le locateur a conclu avec un ou plusieurs établissements d'enseignement postsecondaires une convention prévoyant ce qui suit :

- a) dès la date de conclusion de la convention et pour la durée de celle-ci, le locateur louera les logements locatifs qui font l'objet de la convention uniquement aux étudiants de l'établissement ou des établissements;
- b) le locateur se conformera aux normes d'entretien énoncées dans la convention à l'égard des logements locatifs qui font l'objet de la convention;
- c) le locateur ne demandera pas au nouveau locataire d'un logement locatif qui fait l'objet de la convention un loyer supérieur au loyer légal qui était demandé à l'ancien locataire, majoré du taux légal. 2006, chap. 17, par. 37 (7).

Idem

(8) Les normes d'entretien énoncées dans la convention et visées à l'alinéa (7) b) ne doivent pas être inférieures aux normes légales. 2006, chap. 17, par. 37 (8).

Idem

(9) Si le locateur manque aux obligations prévues à l'alinéa (7) a), b) ou c), la convention visée au paragraphe (7) est résiliée et l'exclusion prévue à ce même paragraphe cesse de s'appliquer. 2006, chap. 17, par. 37 (9).

Idem

(10) Le locateur est réputé ne pas avoir manqué à l'obligation prévue à l'alinéa (7) a) si, selon le cas :

- a) dès qu'un locataire cesse d'être un étudiant d'un établissement d'enseignement postsecondaire qui est partie à la convention conclue avec le locateur, ce dernier prend les mesures nécessaires pour résilier la location conformément à la convention conclue à cet effet avec le locataire ou à l'avis de résiliation que lui a donné le locataire;
- b) un locataire sous-loue le logement locatif à une personne qui n'est pas un étudiant d'un établissement d'enseignement postsecondaire qui est partie à la convention conclue avec le locateur. 2006, chap. 17, par. 37 (10).

Idem

(11) Une partie à la convention visée au paragraphe (7) peut résilier celle-ci en donnant à l'autre partie un préavis écrit d'au moins 90 jours. L'exclusion prévue au paragraphe (7) cesse de s'appliquer au moment de la résiliation de la convention. 2006, chap. 17, par. 37 (11).

Conséquence de l'omission de donner un avis

38. (1) En cas d'expiration d'une convention de location à terme fixe qui n'est ni reconduite ni résiliée, le locateur et le locataire sont réputés l'avoir reconduite comme convention de location au mois aux mêmes conditions que celles de la convention qui a expiré et sous réserve de toute augmentation de loyer demandée conformément à la présente loi. 2006, chap. 17,

par. 38 (1).

Idem

(2) En cas d'expiration de la période d'une location à la journée, à la semaine ou au mois qui n'est ni reconduite ni résiliée, le locateur et le locataire sont réputés l'avoir reconduite pour une autre journée, une autre semaine ou un autre mois, selon le cas, aux mêmes conditions que celles de la convention de location qui a expiré et sous réserve de toute augmentation de loyer demandée conformément à la présente loi. 2006, chap. 17, par. 38 (2).

Idem

(3) Si la période d'une location périodique expire, qu'elle n'est ni reconduite ni résiliée et que le paragraphe (2) ne s'applique pas, le locateur et le locataire sont réputés l'avoir reconduite comme location au mois, aux mêmes conditions que celles de la convention de location qui a expiré et sous réserve de toute augmentation de loyer demandée conformément à la présente loi. 2006, chap. 17, par. 38 (3).

Restriction relative à la reprise de possession

39. Le locateur ne doit reprendre possession du logement locatif qui fait l'objet d'une location que si, selon le cas :

- a) le locataire a quitté ou abandonné le logement;
- b) une ordonnance d'expulsion du locataire rendue par la Commission a autorisé la reprise. 2006, chap. 17, art. 39.

Abolition de la saisie-gagerie

40. Le locateur ne doit pas, sans procédure judiciaire, saisir les biens du locataire pour défaut de paiement du loyer ou pour manquement à une autre de ses obligations. 2006, chap. 17, art. 40.

Disposition des biens abandonnés, cas où le locataire quitte le logement

41. (1) Le locateur peut disposer des biens qui se trouvent dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation, notamment en les vendant ou en les conservant pour son propre usage, si le locataire quitte le logement conformément :

- a) soit à un avis de résiliation donné par le locateur ou le locataire;
- b) soit à une convention de résiliation de la location conclue entre le locateur et le locataire;
- c) soit au paragraphe 93 (2);
- d) soit à une ordonnance de résiliation de la location ou d'expulsion du locataire rendue par la Commission. 2006, chap. 17, par. 41 (1).

Exécution d'une ordonnance d'expulsion

(2) Malgré le paragraphe (1), s'il est rendu une ordonnance d'expulsion du locataire, le locateur ne doit pas disposer des biens du locataire, notamment en les vendant ou en les conservant, dans les 72 heures de l'exécution de l'ordonnance. 2006, chap. 17, par. 41 (2).

Idem

(3) Le locateur fait en sorte que les biens du locataire expulsé puissent être récupérés à un endroit qui se trouve à proximité du logement locatif, pendant les heures prescrites, dans les 72 heures qui suivent l'exécution de l'ordonnance d'expulsion. 2006, chap. 17, par. 41 (3).

Absence de responsabilité

(4) Le locateur n'encourt aucune responsabilité à l'égard de quiconque pour avoir disposé des biens du locataire, notamment en les vendant ou en les conservant, conformément au présent article. 2006, chap. 17, par. 41 (4).

Convention

(5) Le locateur et le locataire peuvent convenir de conditions autres que celles énoncées au présent article à l'égard de la disposition des biens du locataire. 2006, chap. 17, par. 41 (5).

Exécution des obligations du locateur

(6) Si la Commission détermine, à la suite d'une requête présentée par un ancien locataire, que le locateur a manqué à une obligation prévue au paragraphe (2) ou (3), elle peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

1. Ordonner que le locateur ne manque pas de nouveau à l'obligation.
2. Ordonner que le locateur retourne à l'ancien locataire les biens qui lui appartiennent et qui sont en la possession du locateur ou dont celui-ci a le contrôle.
3. Ordonner que le locateur verse à l'ancien locataire une somme précisée à l'égard de ce qui suit :
 - i. les frais raisonnables que l'ancien locataire a engagés ou engagera pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer des biens qui lui appartiennent et qui ont été endommagés, détruits ou dont il a été disposé à la suite du manquement du locateur,
 - ii. les autres frais raisonnables que l'ancien locataire a engagés ou engagera à la suite du manquement du locateur.
4. Ordonner que le locateur lui verse une pénalité administrative qui ne dépasse pas le plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances.
5. Rendre toute autre ordonnance qu'elle juge appropriée. 2006, chap. 17, par. 41 (6).

Disposition des biens, logement abandonné

42. (1) Le locateur peut, conformément aux paragraphes (2) et (3), disposer des biens qui se trouvent dans le logement locatif que le locataire a abandonné et de ceux des occupants du logement locatif qui se trouvent dans l'ensemble d'habitation dans lequel est situé celui-ci, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) il obtient une ordonnance de résiliation de la location en vertu de l'article 79;
- b) il avise le locataire du logement locatif et la Commission de son intention. 2006, chap. 17, par. 42 (1).

Idem

(2) Si le locataire a abandonné le logement locatif, le locateur peut disposer immédiatement de tout article dangereux ou insalubre. 2006, chap. 17, par. 42 (2).

Idem

(3) Le locateur peut disposer de tout autre article, notamment en le vendant ou en le conservant pour son propre usage, si 30 jours se sont écoulés depuis le prononcé de l'ordonnance visée à l'alinéa (1) a) ou la remise de l'avis visé à l'alinéa (1) b) au locataire et à la Commission. 2006, chap. 17, par. 42 (3).

Réclamation du locataire

(4) Si, avant que les 30 jours ne soient écoulés, le locataire avise le locateur qu'il a l'intention de retirer les biens visés au paragraphe (3), il peut le faire pendant cette période de 30 jours. 2006, chap. 17, par. 42 (4).

Idem

(5) Si le locataire avise le locateur conformément au paragraphe (4) qu'il a l'intention de retirer les biens, le locateur met ceux-ci à sa disposition à un moment raisonnable et à un endroit situé à proximité du logement locatif. 2006, chap. 17, par. 42 (5).

Idem

(6) Le locateur peut exiger que le locataire lui paie l'arriéré de loyer et les frais raisonnables qu'il a engagés pour déménager, entreposer ou préserver ses biens avant de lui permettre de les retirer. 2006, chap. 17, par. 42 (6).

Idem

(7) Si, dans les six mois de la remise de l'avis visé à l'alinéa (1) b) au locataire et à la Commission ou du prononcé de l'ordonnance de résiliation de la location, le locataire réclame des biens qui lui appartiennent et que le locateur a vendus, ce dernier lui verse l'excédent du produit de la vente sur la somme des montants suivants :

- a) les frais raisonnables que le locateur a engagés pour déménager, entreposer, préserver ou vendre les biens;
- b) tout arriéré de loyer. 2006, chap. 17, par. 42 (7).

Absence de responsabilité

(8) Sous réserve des paragraphes (5) et (7), le locateur n'encourt aucune responsabilité à l'égard de qui que ce soit pour avoir disposé des biens du locataire, notamment en les vendant ou en les conservant, conformément au présent article. 2006, chap. 17, par. 42 (8).

AVIS DE RÉSILIATION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Avis de résiliation

43. (1) Si la présente loi permet au locateur ou au locataire de donner un avis de résiliation, celui-ci est rédigé selon la formule qu'approuve la Commission et :

- a) il indique le logement locatif qu'il vise;
- b) il précise la date de résiliation de la location;
- c) il est signé par la personne qui le donne ou par son représentant. 2006, chap. 17, par. 43 (1).

Idem

(2) Si l'avis est donné par le locateur, il expose également les motifs de la résiliation, ainsi que les détails y afférents, et informe le locataire de ce qui suit :

- a) si le locataire quitte le logement locatif conformément à l'avis, la location est résiliée à la date visée à l'alinéa (1) b);
- b) si le locataire ne quitte pas le logement locatif, le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire;
- c) le locataire a le droit de contester la requête que présente le locateur, le cas échéant. 2006, chap. 17, par. 43 (2).

Préavis**Préavis, location à la journée ou à la semaine**

44. (1) L'avis de résiliation prévu à l'article 47, 58 ou 144 est donné, dans le cas d'une location à la journée ou à la semaine, au moins 28 jours avant la date de résiliation qui y est précisée. Cette date est le dernier jour de la période de location. 2006, chap. 17, par. 44 (1).

Préavis, location au mois

(2) L'avis de résiliation prévu à l'article 47, 58 ou 144 est donné, dans le cas d'une location au mois, au moins 60 jours avant la date de résiliation qui y est précisée. Cette date est le dernier jour de la période de location. 2006, chap. 17, par. 44 (2).

Préavis, location à l'année

(3) L'avis de résiliation prévu à l'article 47, 58 ou 144 est donné, dans le cas d'une location à l'année, au moins 60 jours avant la date de résiliation qui y est précisée. Cette date est le dernier jour de la période annuelle visée par la location. 2006, chap. 17, par. 44 (3).

Préavis, location à terme fixe

(4) L'avis de résiliation prévu à l'article 47, 58 ou 144 est donné, dans le cas d'une location à terme fixe, au moins 60 jours avant la date d'expiration précisée dans la convention de location. Il prend effet à cette date. 2006, chap. 17, par. 44 (4).

Préavis, avis de février

(5) Le locataire qui donne, aux termes du paragraphe (2), (3) ou (4), un avis qui précise que la résiliation doit prendre effet le dernier jour de février ou le dernier jour de mars d'une année est réputé avoir donné un préavis d'au moins 60 jours s'il donne l'avis au plus tard le 1^{er} janvier de cette année à l'égard d'une résiliation qui doit prendre effet le dernier jour de février ou le 1^{er} février de la même année à l'égard d'une résiliation qui doit prendre effet le dernier jour de mars. 2006, chap. 17, par. 44 (5).

Effet du paiement

45. Sauf si le locataire et le locateur en conviennent autrement, ce dernier ne renonce pas à l'avis de résiliation, ne remet pas en vigueur la location ni ne constitue une nouvelle location si, selon le cas :

- a) il donne au locataire un avis d'augmentation de loyer;
 - b) il accepte l'arriéré de loyer ou l'indemnité pour l'usage ou l'occupation du logement locatif après que, selon le cas :
 - (i) le locateur ou le locataire donne un avis de résiliation de la location,
 - (ii) le locateur et le locataire concluent une convention de résiliation de la location,
 - (iii) la Commission rend une ordonnance d'expulsion ou de résiliation de la location.
- 2006, chap. 17, art. 45.

Nullité de l'avis

46. (1) L'avis de résiliation devient nul 30 jours après la date de résiliation qui y est précisée sauf si, avant ce moment, selon le cas :

- a) le locataire quitte le logement locatif;
- b) le locateur demande par requête une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire. 2006, chap. 17, par. 46 (1).

Exception

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas à l'égard d'un avis fondé sur le fait que le locataire n'a pas payé son loyer. 2006, chap. 17, par. 46 (2).

AVIS DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Avis de résiliation donné par le locataire, expiration de la période ou terme

47. Le locataire peut résilier la location à l'expiration de la période de location ou au terme d'une location à terme fixe en donnant un avis de résiliation au locateur conformément à l'article 44. 2006, chap. 17, art. 47.

AVIS DONNÉ PAR LE LOCATEUR À L'EXPIRATION DE LA PÉRIODE OU AU TERME

Avis, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même

48. (1) Le locateur peut, au moyen d'un avis, résilier la location s'il veut, de bonne foi, reprendre possession du logement locatif pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par, selon le cas :

- a) le locateur;
- b) le conjoint du locateur;
- c) un enfant ou le père ou la mère du locateur ou de son conjoint;
- d) une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins au locateur, à son conjoint ou à un enfant ou au père ou à la mère de l'un d'eux, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble, le groupe d'immeubles connexes, le parc de maisons mobiles ou la zone résidentielle à baux fonciers dans lequel est situé le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 48 (1).

Préavis

(2) La date de résiliation précisée dans l'avis survient au moins 60 jours après celle de sa remise et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. 2006, chap. 17, par. 48 (2).

Résiliation à une date plus rapprochée par le locataire

(3) Le locataire qui reçoit un avis de résiliation en vertu du paragraphe (1) peut, avant la date qui y est précisée, résilier la location à compter d'une date précisée, antérieure à celle qui figure dans l'avis donné par le locateur. 2006, chap. 17, par. 48 (3).

Idem

(4) La date de résiliation précisée dans l'avis donné par le locataire survient au moins 10 jours après celle de sa remise. 2006, chap. 17, par. 48 (4).

Avis, l'acheteur veut prendre possession des lieux pour lui-même

49. (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation d'au plus trois habitations qui a conclu une convention de vente de l'ensemble peut, pour le compte de l'acheteur, donner au locataire d'une habitation qui s'y trouve un avis de résiliation de la location si l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession de l'ensemble ou de l'habitation pour qu'il soit occupé à des fins d'habitation par, selon le cas :

- a) l'acheteur;
- b) le conjoint de l'acheteur;

- c) un enfant ou le père ou la mère de l'acheteur ou de son conjoint;
- d) une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins à l'acheteur, à son conjoint ou à un enfant ou au père ou à la mère de l'un d'eux, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble, le groupe d'immeubles connexes, le parc de maisons mobiles ou la zone résidentielle à baux fonciers dans lequel est situé le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 49 (1).

Idem, condominium

(2) Si le locateur qui est un propriétaire au sens de l'alinéa a) ou b) de la définition de «propriétaire» au paragraphe 1 (1) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* est propriétaire d'une partie privative au sens du paragraphe 1 (1) de cette loi qui est un logement locatif et qu'il a conclu une convention de vente de la partie privative, il peut, pour le compte de l'acheteur, donner au locataire un avis de résiliation de la location si l'acheteur veut, de bonne foi, prendre possession de la partie privative pour qu'elle soit occupée à des fins d'habitation par, selon le cas :

- a) l'acheteur;
- b) le conjoint de l'acheteur;
- c) un enfant ou le père ou la mère de l'acheteur ou de son conjoint;
- d) une personne qui fournit ou fournira des services en matière de soins à l'acheteur, à son conjoint ou à un enfant ou au père ou à la mère de l'un d'eux, pourvu que le bénéficiaire des services réside ou résidera dans l'immeuble, le groupe d'immeubles connexes, le parc de maisons mobiles ou la zone résidentielle à baux fonciers dans lequel est situé le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 49 (2).

Préavis

(3) La date de résiliation précisée dans un avis donné en vertu du paragraphe (1) ou (2) survient au moins 60 jours après celle de sa remise et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. 2006, chap. 17, par. 49 (3).

Résiliation à une date plus rapprochée par le locataire

(4) Le locataire qui reçoit un avis de résiliation en vertu du paragraphe (1) ou (2) peut, avant la date qui y est précisée, résilier la location à compter d'une date précisée, antérieure à celle qui figure dans l'avis donné par le locateur. 2006, chap. 17, par. 49 (4).

Idem

(5) La date de résiliation précisée dans l'avis donné par le locataire survient au moins 10 jours après celle de sa remise. 2006, chap. 17, par. 49 (5).

Avis, démolition, affectation à un autre usage, réparations

50. (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location s'il veut reprendre possession du logement locatif dans le but, selon le cas :

- a) de le démolir;
- b) de l'affecter à un usage autre que celui de local d'habitation;
- c) d'y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation si importants qu'ils exigent un permis de construire et la libre possession du logement locatif. 2006, chap. 17, par. 50 (1).

Idem

(2) La date de résiliation précisée dans l'avis survient au moins 120 jours après celle de sa remise et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. 2006, chap. 17, par. 50 (2).

Idem

(3) L'avis donné en vertu de l'alinéa (1) c) informe le locataire qu'il doit, pour se prévaloir du droit prévu à l'article 53 de se voir offrir le premier l'occupation des lieux une fois les travaux de réparation ou de rénovation terminés, aviser le locateur de ce fait conformément au paragraphe 53 (2) avant de quitter le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 50 (3).

Résiliation à une date plus rapprochée par le locataire

(4) Le locataire qui reçoit un avis de résiliation en vertu du paragraphe (1) peut, avant la date qui y est précisée, résilier la location à compter d'une date précisée, antérieure à celle qui figure dans l'avis donné par le locateur. 2006, chap. 17, par. 50 (4).

Idem

(5) La date de résiliation précisée dans l'avis donné par le locataire survient au moins 10 jours après celle de sa remise. 2006, chap. 17, par. 50 (5).

Conversion en condominium, droit au maintien dans les lieux

51. (1) Si, le 17 juin 1998 ou après cette date, tout ou partie de l'ensemble d'habitation devient assujetti à une déclaration et description enregistrée en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou d'une loi qu'elle remplace, le locateur ne peut donner l'avis prévu à l'article 48 ou 49 à quiconque était locataire d'un logement locatif au moment de l'enregistrement. 2006, chap. 17, par. 51 (1).

Parties privatives projetées, droit au maintien dans les lieux

(2) Le locateur qui a conclu une convention de vente d'un logement locatif qui est une partie privative projetée au sens de la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou d'une loi qu'elle remplace ne peut donner l'avis prévu à l'article 48 ou 49 au locataire du logement qui en était le locataire à la date de conclusion de la convention. 2006, chap. 17, par. 51 (2).

Non-application

(3) Les paragraphes (1) et (2) ne s'appliquent pas à l'égard de l'ensemble d'habitation si aucun logement locatif de l'ensemble n'a été loué avant le 10 juillet 1986 et que tout ou partie de l'ensemble devient assujetti à une déclaration et description enregistrée en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou d'une loi qu'elle remplace avant le jour qui tombe deux ans après celui où le premier logement locatif de l'ensemble a été loué pour la première fois. 2006, chap. 17, par. 51 (3).

Exclusion du cessionnaire du locataire

(4) Malgré le paragraphe 95 (8), la mention d'un locataire au paragraphe (1), (2) ou (5) ne s'entend pas de la personne à qui le locataire cède le logement locatif par la suite. 2006, chap. 17, par. 51 (4).

Conversion en condominium, droit de première option

(5) Si le locateur reçoit une offre d'achat acceptable d'une partie privative de condominium convertie d'un local d'habitation loué et encore occupée par le locataire qui l'occupait à la date de l'enregistrement visé au paragraphe (1) ou une offre d'achat acceptable d'un logement locatif devant être converti en partie privative de condominium, le locataire a le droit de se voir offrir le premier l'achat de la partie privative au prix qui figure dans l'offre et aux

mêmes conditions. 2006, chap. 17, par. 51 (5).

Idem

(6) Le locateur donne au locataire un avis d'au moins 72 heures de l'offre d'achat de la partie privative avant de l'accepter. 2006, chap. 17, par. 51 (6).

Exception

(7) Le paragraphe (5) ne s'applique pas si, selon le cas :

- a) l'offre d'achat vise plus d'une partie privative;
- b) la partie privative a déjà fait l'objet d'une opération d'achat depuis l'enregistrement et cette opération ne visait pas également d'autres parties privatives. 2006, chap. 17, par. 51 (7).

Indemnité, démolition ou affectation à un autre usage

52. Le locateur verse au locataire une indemnité selon un montant égal à trois mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire reçoit un avis de résiliation de la location pour permettre de démolir le logement locatif ou de l'affecter à un usage autre que l'habitation;
- b) l'ensemble d'habitation dans lequel est situé le logement locatif compte au moins cinq habitations;
- c) dans le cas d'une démolition, son exécution n'est pas ordonnée sous le régime d'une autre loi. 2006, chap. 17, art. 52.

Droit de première option du locataire, travaux de réparation ou de rénovation

53. (1) Le locataire qui reçoit un avis de résiliation de la location pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation peut, conformément au présent article, avoir le droit de se voir offrir le premier la possibilité de redevenir locataire du logement locatif une fois les travaux terminés. 2006, chap. 17, par. 53 (1).

Avis écrit

(2) Le locataire qui souhaite avoir le droit de première option en avise par écrit le locateur avant de quitter le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 53 (2).

Loyer

(3) Le locataire qui se prévaut du droit de première option peut occuper de nouveau le logement locatif à un loyer qui n'est pas supérieur à celui que le locateur aurait pu légitimement demander si la location n'avait pas été interrompue. 2006, chap. 17, par. 53 (3).

Changement d'adresse

(4) Le droit de première option du locataire est assujéti à la condition qu'il informe le locateur par écrit de tout changement d'adresse. 2006, chap. 17, par. 53 (4).

Droit du locataire à une indemnité, travaux de réparation ou de rénovation

54. (1) Le locateur verse au locataire qui reçoit un avis de résiliation de la location en vertu de l'article 50 pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation une indemnité égale à trois mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire ne donne pas au locateur l'avis prévu au paragraphe 53 (2) à l'égard du logement locatif;

- b) l'ensemble d'habitation dans lequel est situé le logement locatif compte au moins cinq habitations;
- c) l'exécution des travaux n'est pas ordonnée sous le régime de la présente loi ou d'une autre loi. 2006, chap. 17, par. 54 (1).

Idem

(2) Le locateur verse au locataire qui reçoit un avis de résiliation de la location en vertu de l'article 50 pour permettre d'effectuer des travaux de réparation ou de rénovation une indemnité égale au loyer de la durée des travaux de réparation ou de rénovation effectués dans le logement, jusqu'à concurrence de trois mois, si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire donne au locateur l'avis prévu au paragraphe 53 (2) à l'égard du logement locatif;
- b) l'ensemble d'habitation dans lequel est situé le logement locatif compte au moins cinq habitations;
- c) l'exécution des travaux n'est pas ordonnée sous le régime de la présente loi ou d'une autre loi. 2006, chap. 17, par. 54 (2).

Droit du locataire à une indemnité, disjonction

55. Le locateur d'un ensemble d'habitation qui est créé à la suite d'une disjonction verse à chaque locataire d'un logement locatif de cet ensemble une indemnité égale à trois mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que celui-ci juge acceptable si les conditions suivantes sont réunies :

- a) avant la disjonction, l'ensemble d'habitation à partir duquel le nouvel ensemble d'habitation a été créé comptait au moins cinq habitations;
- b) le nouvel ensemble d'habitation compte moins de cinq habitations;
- c) le locateur donne à chaque locataire l'avis de résiliation prévu à l'article 50 moins de deux ans après la date de la disjonction. 2006, chap. 17, art. 55.

Droit au maintien dans les lieux, disjonction, lotissement

56. Si le logement locatif est transformé en un bien qui peut faire l'objet d'un transport distinct par suite d'une autorisation accordée en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou d'un plan de lotissement approuvé en vertu de l'article 51 de cette loi, le locateur ne peut donner l'avis prévu à l'article 48 ou 49 à la personne qui en était locataire au moment de l'autorisation ou de l'approbation. 2006, chap. 17, art. 56.

Requête d'un ancien locataire, avis donné de mauvaise foi

57. (1) La Commission peut rendre une ordonnance mentionnée au paragraphe (3) si elle détermine ce qui suit à la suite d'une requête présentée par l'ancien locataire du logement locatif :

- a) soit le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation en vertu de l'article 48, l'ancien locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis ou à la suite d'une requête présentée à la Commission et fondée sur l'avis ou d'une ordonnance rendue par la Commission et fondée sur celui-ci, et aucune personne visée à l'alinéa 48 (1) a), b), c) ou d) n'a occupé le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire;
- b) soit le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation en vertu de l'article 49, l'ancien locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis ou à la suite d'une

requête présentée à la Commission et fondée sur l'avis ou d'une ordonnance rendue par la Commission et fondée sur celui-ci, et aucune personne visée à l'alinéa 49 (1) a), b), c) ou d) ou 49 (2) a), b), c) ou d) n'a occupé le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire;

c) soit le locateur a donné de mauvaise foi un avis de résiliation en vertu de l'article 50, l'ancien locataire a quitté le logement locatif à la suite de l'avis ou à la suite d'une requête présentée à la Commission et fondée sur l'avis ou d'une ordonnance rendue par la Commission et fondée sur celui-ci, et le locateur n'a pas démoli, affecté à un autre usage, réparé ou rénové le logement locatif dans un délai raisonnable après le départ de l'ancien locataire. 2006, chap. 17, par. 57 (1).

Prescription

(2) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (1) plus d'un an après que l'ancien locataire a quitté le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 57 (2).

Ordonnances

(3) Les ordonnances visées au paragraphe (1) sont les suivantes :

1. Une ordonnance enjoignant au locateur de verser à l'ancien locataire une somme précisée pour ce qui suit :
 - i. tout ou partie du loyer plus élevé qu'il a payé ou paiera pendant l'année qui suit son départ du logement locatif,
 - ii. les frais raisonnables, notamment ceux de déménagement et d'entreposage, qu'il a engagés ou engagera.
2. Une ordonnance de diminution de loyer.
3. Une ordonnance enjoignant au locateur de verser à la Commission une pénalité administrative qui ne dépasse pas le plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances.
4. Toute autre ordonnance que la Commission juge appropriée. 2006, chap. 17, par. 57 (3).

Détermination antérieure de bonne foi

(4) Dans une requête présentée en vertu du paragraphe (1), la Commission peut conclure que le locateur a donné un avis de résiliation de mauvaise foi malgré une conclusion antérieure à l'effet contraire. 2006, chap. 17, par. 57 (4).

Avis à l'expiration de la période ou au terme, autres motifs

58. (1) Le locateur peut donner au locataire un avis de résiliation de la location pour l'un ou l'autre des motifs suivants :

1. Le locataire a continuellement omis d'acquitter le loyer à l'échéance.
2. Le logement locatif qui fait l'objet de la convention de location est du type visé à la disposition 1, 2, 3 ou 4 du paragraphe 7 (1) et le locataire ne répond plus aux critères d'admissibilité.
3. Le locataire occupait un logement locatif fourni par son employeur pour la durée de son emploi seulement, et son emploi a pris fin.
4. La location découlait de la convention de vente conclue de bonne foi pour une partie privative projetée au sens de la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou y était

accessoire, et la convention a été résiliée. 2006, chap. 17, par. 58 (1).

Préavis

(2) La date de résiliation précisée dans l'avis survient au moins le nombre de jours après celle de sa remise qui est précisé à l'article 44 et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. 2006, chap. 17, par. 58 (2).

AVIS DONNÉ PAR LE LOCATEUR AVANT LA FIN DE LA PÉRIODE OU AVANT LE TERME

Non-paiement du loyer

59. (1) Si le locataire ne paie pas le loyer légalement échu aux termes de la convention de location, le locateur peut lui donner un avis de résiliation de la location qui prend effet au plus tôt :

- a) le septième jour qui suit la remise de l'avis, dans le cas d'une location à la journée ou à la semaine;
- b) le 14^e jour qui suit la remise de l'avis, dans les autres cas. 2006, chap. 17, par. 59 (1).

Contenu de l'avis

(2) L'avis de résiliation indique le montant de loyer exigible et précise que le locataire peut éviter la résiliation de la location en acquittant, au plus tard à la date de résiliation qui y est précisée, ce montant et tout loyer supplémentaire exigible aux termes de la convention de location à la date à laquelle le locataire effectue le paiement. 2006, chap. 17, par. 59 (2).

Nullité de l'avis en cas de paiement du loyer

(3) L'avis de résiliation est nul si, avant le jour où le locateur demande par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire fondée sur l'avis, le locataire acquitte :

- a) d'une part, le loyer échu aux termes de la convention de location;
- b) d'autre part, le loyer supplémentaire qui serait exigible aux termes de la convention de location en l'absence d'avis de résiliation à la date à laquelle le locataire effectue le paiement. 2006, chap. 17, par. 59 (3).

Résiliation motivée, assertion inexacte quant au revenu

60. (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire d'un logement locatif du type visé à la disposition 1, 2, 3 ou 4 du paragraphe 7 (1) qui a fait sciemment une assertion inexacte importante en ce qui concerne son revenu ou celui de membres de sa famille qui occupent le logement. 2006, chap. 17, par. 60 (1).

Avis

(2) L'avis de résiliation prévu au présent article précise les motifs de la résiliation et la date de résiliation, qui ne doit pas survenir moins de 20 jours après celui de la remise de l'avis. 2006, chap. 17, par. 60 (2).

Résiliation motivée, acte illicite

61. (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire si celui-ci ou un autre occupant du logement locatif accomplit ou permet que soit accompli un acte illicite ou exerce ou permet que soit exercé un métier, une profession, une entreprise ou un commerce illicites dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation. 2006, chap. 17, par. 61 (1).

Avis

(2) L'avis de résiliation prévu au présent article précise les motifs de la résiliation et la date

de résiliation, qui ne doit pas survenir moins de :

- a) 10 jours après celui de la remise de l'avis, dans le cas d'un avis qui s'appuie sur un acte, un métier, une profession, une entreprise ou un commerce illicites impliquant :
 - (i) soit la production d'une drogue illicite,
 - (ii) soit le trafic d'une drogue illicite,
 - (iii) soit la possession d'une drogue illicite en vue d'en faire le trafic;
- b) 20 jours après celui de la remise de l'avis, dans les autres cas. 2006, chap. 17, par. 61 (2).

Définitions

(3) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

«drogue illicite» Substance désignée ou précurseur au sens de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances* (Canada). («illegal drug»)

«possession» S'entend au sens de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances* (Canada). («possession»)

«production» Relativement à une drogue illicite, s'entend au sens de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances* (Canada). («production»)

«trafic» Relativement à une drogue illicite, s'entend au sens de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances* (Canada). («trafficking») 2006, chap. 17, par. 61 (3).

Résiliation motivée, dommages

62. (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire si celui-ci, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation cause intentionnellement ou par sa négligence des dommages injustifiés au logement ou à l'ensemble. 2006, chap. 17, par. 62 (1).

Avis

(2) L'avis de résiliation prévu au présent article :

- a) précise la date de résiliation, qui ne doit pas survenir moins de 20 jours après celle de la remise de l'avis;
- b) précise les motifs de la résiliation;
- c) exige que le locataire, dans les sept jours :
 - (i) soit répare le bien endommagé ou verse au locateur le coût raisonnable de la réparation,
 - (ii) soit remplace le bien endommagé ou verse au locateur le coût raisonnable du remplacement, si le réparer n'est pas raisonnable. 2006, chap. 17, par. 62 (2).

Nullité de l'avis si le locataire s'y conforme

(3) L'avis de résiliation prévu au présent article est nul si, dans les sept jours de sa réception, le locataire se conforme à l'exigence visée à l'alinéa (2) c) ou prend des dispositions pour le faire que le locateur juge satisfaisantes. 2006, chap. 17, par. 62 (3).

Résiliation motivée, dommages, délai d'avis plus court

63. (1) Malgré l'article 62, le locateur peut donner au locataire un avis de résiliation de la location qui précise une date de résiliation qui ne doit pas survenir moins de 10 jours après celle

de la remise de l'avis si le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation :

- a) soit cause intentionnellement des dommages injustifiés au logement ou à l'ensemble;
- b) soit utilise le logement ou l'ensemble d'une manière qui est incompatible avec son utilisation en tant que local d'habitation et qui cause ou causera selon toute attente raisonnable des dommages qui sont considérablement plus importants que ceux qui sont requis pour donner un avis de résiliation en vertu de l'alinéa a) ou du paragraphe 62 (1). 2006, chap. 17, par. 63 (1).

Avis

(2) L'avis de résiliation prévu au présent article précise les motifs de la résiliation. 2006, chap. 17, par. 63 (2).

Non-application des par. 62 (2) et (3)

(3) Les paragraphes 62 (2) et (3) ne s'appliquent pas à l'avis donné en vertu du présent article. 2006, chap. 17, par. 63 (3).

Résiliation motivée, jouissance raisonnable

64. (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire si le comportement de celui-ci, d'un autre occupant du logement locatif ou d'une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation entrave de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locateur ou un autre locataire ou entrave de façon importante un autre droit, privilège ou intérêt légitime de l'un ou l'autre. 2006, chap. 17, par. 64 (1).

Avis

(2) L'avis de résiliation prévu au paragraphe (1) :

- a) précise la date de résiliation, qui ne doit pas survenir moins de 20 jours après celle de la remise de l'avis;
- b) précise les motifs de la résiliation;
- c) exige que le locataire abandonne le comportement, s'abstienne d'accomplir l'acte ou rectifie l'omission que précise l'avis dans les sept jours. 2006, chap. 17, par. 64 (2).

Nullité de l'avis si le locataire s'y conforme

(3) L'avis de résiliation prévu au paragraphe (1) est nul si, dans les sept jours de sa réception, le locataire abandonne le comportement, s'abstient d'accomplir l'acte ou rectifie l'omission. 2006, chap. 17, par. 64 (3).

Résiliation motivée, jouissance raisonnable du locateur dans un petit immeuble

65. (1) Malgré l'article 64, le locateur qui réside dans un immeuble comptant au plus trois habitations peut donner au locataire d'un logement locatif situé dans l'immeuble un avis de résiliation de la location qui précise une date de résiliation qui ne doit pas survenir moins de 10 jours après celle de la remise de l'avis si le comportement du locataire, d'un autre occupant du logement ou d'une personne à qui le locataire permet l'accès de l'immeuble entrave de façon importante la jouissance raisonnable de l'immeuble aux fins habituelles par le locateur ou entrave de façon importante un autre droit, privilège ou intérêt légitime de celui-ci. 2006, chap. 17, par. 65 (1).

Avis

(2) L'avis de résiliation prévu au présent article précise les motifs de la résiliation. 2006, chap. 17, par. 65 (2).

Non-application des par. 64 (2) et (3)

(3) Les paragraphes 64 (2) et (3) ne s'appliquent pas à l'avis donné en vertu du présent article. 2006, chap. 17, par. 65 (3).

Résiliation motivée, acte dangereux

66. (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire si les conditions suivantes sont réunies :

- a) un acte ou une omission du locataire, d'un autre occupant du logement locatif ou d'une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation compromet ou a compromis gravement la sécurité de quiconque;
- b) l'acte ou l'omission survient dans l'ensemble d'habitation. 2006, chap. 17, par. 66 (1).

Idem

(2) L'avis de résiliation prévu au présent article précise la date de résiliation, qui ne doit pas survenir moins de 10 jours après celle de la remise de l'avis, ainsi que les motifs de celle-ci. 2006, chap. 17, par. 66 (2).

Résiliation motivée, surpeuplement

67. (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire si le surpeuplement continu du logement locatif contrevient à des normes légales relatives à l'habitation, à la salubrité ou à la sécurité. 2006, chap. 17, par. 67 (1).

Avis

(2) L'avis de résiliation prévu au présent article :

- a) précise la date de résiliation, qui ne doit pas survenir moins de 20 jours après celle de la remise de l'avis;
- b) précise les motifs de la résiliation;
- c) exige que le locataire réduise dans les sept jours le nombre de personnes qui occupent le logement locatif de façon à se conformer aux normes légales relatives à l'habitation, à la salubrité ou à la sécurité. 2006, chap. 17, par. 67 (2).

Nullité de l'avis si le locataire s'y conforme

(3) L'avis de résiliation prévu au présent article est nul si, dans les sept jours de sa réception, le locataire réduit suffisamment le nombre de personnes qui occupent le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 67 (3).

Avis de résiliation, nouvelle contravention

68. (1) Le locateur peut donner un avis de résiliation de la location au locataire si les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'avis de résiliation prévu à l'article 62, 64 ou 67 est devenu nul parce que le locataire s'est conformé aux conditions qui y sont énoncées;
- b) dans les six mois de la date à laquelle l'avis visé à l'alinéa a) a été donné au locataire, il survient une activité, un comportement ou une situation qui constitue un motif de remise de l'avis de résiliation prévu à l'article 60, 61, 62, 64 ou 67, sauf une activité, un comportement ou une situation visé au paragraphe 61 (1) qui implique un acte, un métier, une profession, une entreprise ou un commerce illicites visés à l'alinéa 61 (2)

a). 2006, chap. 17, par. 68 (1).

Idem

(2) L'avis prévu au présent article précise la date de sa prise d'effet, qui ne doit pas survenir moins de 14 jours après sa remise. 2006, chap. 17, par. 68 (2).

REQUÊTE PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR APRÈS LA REMISE D'UN AVIS DE RÉSILIATION**Requête présentée par le locateur**

69. (1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire s'il a donné un avis de résiliation de la location en vertu de la présente loi ou de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*. 2006, chap. 17, par. 69 (1).

Idem

(2) La requête prévue au paragraphe (1) ne peut être présentée plus de 30 jours après la date de résiliation précisée dans l'avis. 2006, chap. 17, par. 69 (2).

Exception

(3) Le paragraphe (2) ne s'applique pas à l'égard d'une requête fondée sur le fait que le locataire n'a pas payé son loyer. 2006, chap. 17, par. 69 (3).

Interdiction de présenter une requête pendant le délai de rectification

70. Le locateur ne peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire qui soit fondée sur l'avis de résiliation prévu à l'article 62, 64 ou 67 avant l'expiration du délai de rectification de sept jours que précise l'avis. 2006, chap. 17, art. 70.

Requête immédiate

71. Sous réserve de l'article 70 et du paragraphe 74 (1), le locateur qui a signifié un avis de résiliation peut demander immédiatement à la Commission, par requête prévue à l'article 69, de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire. 2006, chap. 17, art. 71.

Cas où le locateur ou l'acheteur veut la possession des lieux pour son usage personnel

72. (1) La Commission ne doit rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire à la suite d'une requête présentée en vertu de l'article 69 et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 48 ou 49 que si le locateur a déposé auprès de la Commission un affidavit, souscrit par la personne qui veut prendre ou reprendre possession du logement locatif pour elle-même, attestant qu'elle veut, de bonne foi, en prendre ou en reprendre possession pour son usage personnel. 2006, chap. 17, par. 72 (1).

Idem

(2) La Commission ne doit rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire à la suite d'une requête présentée en vertu de l'article 69 et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 48 ou 49, si la demande du locateur se fonde sur une convention de location ou d'occupation qui se présente comme lui permettant de résider dans le logement locatif, que si, selon le cas :

- a) la requête porte sur des lieux situés dans un immeuble comptant au plus quatre habitations;
- b) une ou plusieurs des personnes suivantes ont déjà été des occupants véritables des lieux :

- (i) le locateur,
- (ii) le conjoint du locateur,
- (iii) un enfant ou le père ou la mère du locateur ou de son conjoint,
- (iv) une personne qui a fourni des services en matière de soins au locateur, à son conjoint ou à un enfant ou au père ou à la mère de l'un d'eux. 2006, chap. 17, par. 72 (2).

Démolition, affectation à un autre usage, réparations

73. La Commission ne doit rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire à la suite d'une requête présentée en vertu de l'article 69 et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 50 que si elle est convaincue de ce qui suit :

- a) le locateur a l'intention, de bonne foi, d'exercer l'activité sur laquelle se fonde l'avis de résiliation;
- b) le locateur a :
 - (i) soit obtenu tous les permis et autres autorisations nécessaires qu'il est tenu d'obtenir pour exercer l'activité sur laquelle se fonde l'avis de résiliation,
 - (ii) soit pris toutes les mesures raisonnables pour obtenir tous les permis et autres autorisations nécessaires qu'il est tenu d'obtenir pour exercer l'activité sur laquelle se fonde l'avis de résiliation, s'il n'est pas possible de les obtenir avant que le logement soit libre. 2006, chap. 17, art. 73.

Non-paiement du loyer

74. (1) Le locateur ne peut pas, par requête présentée en vertu de l'article 69, demander à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire fondée sur l'avis de résiliation donné en vertu de l'article 59 avant le lendemain de la date de résiliation précisée dans l'avis. 2006, chap. 17, par. 74 (1).

Abandon de la requête

(2) La requête que présente le locateur en vertu de l'article 69 pour que soit rendue une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire fondée sur l'avis de résiliation donné en vertu de l'article 59 est abandonnée si, avant qu'elle ne rende l'ordonnance d'expulsion, la Commission est convaincue que le locataire a payé au locateur ou à la Commission :

- a) le loyer échu aux termes de la convention de location;
- b) le loyer supplémentaire qui serait exigible aux termes de la convention de location en l'absence d'avis de résiliation à la date à laquelle le locataire effectue le paiement;
- c) les droits de présentation de la requête acquittés par le locateur. 2006, chap. 17, par. 74 (2).

Ordonnance de la Commission

(3) L'ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire que rend la Commission à la suite d'une requête présentée en vertu de l'article 69 et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 59 fait ce qui suit :

- a) elle précise les montants suivants :
 - (i) le loyer échu aux termes de la convention de location,

- (ii) l'indemnité journalière exigible aux termes de l'article 86,
 - (iii) les dépens éventuels ordonnés par la Commission;
- b) elle informe le locataire et le locateur que l'ordonnance deviendra nulle si, avant qu'elle ne devienne exécutoire, le locataire paie au locateur ou à la Commission le montant exigé aux termes du paragraphe (4) et précise celui-ci;
- c) si le locataire a déjà présenté une motion en vertu du paragraphe (11) pendant la période visée par la convention de location qu'il a conclue avec le locateur, elle les informe tous deux que le locataire n'a pas le droit de présenter d'autre motion en vertu de ce paragraphe pendant cette période. 2006, chap. 17, par. 74 (3).

Paiement avant que l'ordonnance ne devienne exécutoire

(4) L'ordonnance d'expulsion visée au paragraphe (3) est nulle si, avant qu'elle ne devienne exécutoire, le locataire paie au locateur ou à la Commission :

- a) le loyer échu aux termes de la convention de location;
- b) le loyer supplémentaire qui serait exigible aux termes de la convention de location en l'absence d'avis de résiliation à la date à laquelle le locataire effectue le paiement;
- c) les frais pour chèque sans provision que les établissements financiers ont exigés du locateur à l'égard des chèques qui lui ont été remis par le locataire ou en son nom, tels qu'ils sont autorisés par la Commission à la suite d'une requête présentée par le locateur en vertu de l'article 87;
- d) les frais d'administration que le locataire doit payer pour les chèques sans provision, tels qu'ils sont autorisés par la Commission à la suite d'une requête présentée par le locateur en vertu de l'article 87;
- e) les dépens ordonnés par la Commission. 2006, chap. 17, par. 74 (4).

Avis de nullité de l'ordonnance

(5) Si, avant que l'ordonnance d'expulsion ne devienne exécutoire, le locataire paie à la Commission le montant qui y est précisé aux termes de l'alinéa (3) b), un employé de la Commission délivre au locataire et au locateur un avis confirmant que l'ordonnance d'expulsion est nulle en application du paragraphe (4). 2006, chap. 17, par. 74 (5).

Détermination : paiement intégral avant que l'ordonnance ne devienne exécutoire

(6) Si, avant que l'ordonnance d'expulsion ne devienne exécutoire, le locataire paie le montant exigible aux termes du paragraphe (4) soit intégralement au locateur, soit en partie au locateur et en partie à la Commission, il peut présenter une motion à la Commission, sans en donner de préavis au locateur, lui demandant de rendre une ordonnance déterminant qu'il a payé le montant intégral exigible aux termes de ce paragraphe et confirmant que l'ordonnance d'expulsion est nulle en application de celui-ci. 2006, chap. 17, par. 74 (6).

Preuve

(7) Le locataire qui présente une motion en vertu du paragraphe (6) remet à la Commission un affidavit exposant les paiements faits au locateur et toutes pièces justificatives qu'il a en sa possession. 2006, chap. 17, par. 74 (7).

Aucune audience

(8) La Commission rend l'ordonnance prévue au paragraphe (6) sans tenir d'audience. 2006, chap. 17, par. 74 (8).

Motion du locateur

(9) Dans les 10 jours qui suivent le prononcé de l'ordonnance prévue au paragraphe (6), le locateur peut, sur préavis donné au locataire, présenter une motion en annulation de l'ordonnance à la Commission. 2006, chap. 17, par. 74 (9).

Ordonnance de la Commission

(10) Sur présentation d'une motion en vertu du paragraphe (9), la Commission tient une audience et :

- a) si elle est convaincue que le locataire a payé le montant intégral exigible aux termes du paragraphe (4) avant que l'ordonnance d'expulsion ne devienne exécutoire, elle refuse d'annuler l'ordonnance qu'elle a rendue en vertu du paragraphe (6);
- b) si elle est convaincue que le locataire n'a pas payé le montant intégral exigible aux termes du paragraphe (4) avant que l'ordonnance d'expulsion ne devienne exécutoire mais qu'il l'a payé depuis, elle refuse d'annuler l'ordonnance qu'elle a rendue en vertu du paragraphe (6);
- c) dans les autres cas, elle annule l'ordonnance qu'elle a rendue en vertu du paragraphe (6) et confirme que l'ordonnance d'expulsion n'est pas nulle en application du paragraphe (4). 2006, chap. 17, par. 74 (10).

Paiement après que l'ordonnance devient exécutoire

(11) Le locataire peut, sur préavis donné au locateur, présenter à la Commission une motion en annulation de l'ordonnance d'expulsion visée au paragraphe (3) si, après que l'ordonnance devient exécutoire mais avant son exécution, il paie une somme au locateur ou à la Commission et dépose un affidavit, souscrit par lui, portant que cette somme, ajoutée aux sommes éventuelles payées antérieurement au locateur ou à la Commission, correspond au moins au total de ce qui suit :

1. Le loyer échu aux termes de la convention de location.
2. Le loyer supplémentaire qui serait exigible aux termes de la convention de location en l'absence d'avis de résiliation à la date à laquelle le locataire effectue le paiement.
3. Les frais pour chèque sans provision que les établissements financiers ont exigés du locateur à l'égard des chèques qui lui ont été remis par le locataire ou en son nom, tels qu'ils sont autorisés par la Commission à la suite d'une requête présentée par le locateur en vertu de l'article 87.
4. Les frais d'administration que le locataire doit payer pour les chèques sans provision, tels qu'ils sont autorisés par la Commission à la suite d'une requête présentée par le locateur en vertu de l'article 87.
5. Les dépens ordonnés par la Commission. 2006, chap. 17, par. 74 (11); 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (1).

Exception

(12) Le paragraphe (11) ne s'applique pas si le locataire a déjà présenté une motion en vertu de ce paragraphe pendant la période visée par la convention de location qu'il a conclue avec le locateur. 2006, chap. 17, par. 74 (12).

La motion suspend l'ordonnance d'expulsion

(13) L'ordonnance visée au paragraphe (3) est suspendue lorsque la Commission reçoit une

motion présentée en vertu du paragraphe (11). Elle ne doit être exécutée ni aux termes de la présente loi, ni comme ordonnance de la Cour supérieure de justice pendant la suspension. 2006, chap. 17, par. 74 (13).

Ordonnance de la Commission

(14) Sous réserve du paragraphe (15), si le locataire présente une motion en vertu du paragraphe (11), la Commission fait ce qui suit après avoir tenu une audience :

- a) elle rend une ordonnance déclarant nulle celle visée au paragraphe (3), si le locataire a payé les sommes mentionnées au paragraphe (11);
- b) elle rend une ordonnance annulant la suspension de celle visée au paragraphe (3), si le locataire n'a pas payé les sommes mentionnées au paragraphe (11). 2006, chap. 17, par. 74 (14).

Frais d'exécution

(15) Si elle détermine, lors d'une motion présentée en vertu du paragraphe (11), que le locateur a payé une somme non remboursable au titre de la *Loi sur l'administration de la justice* aux fins de l'exécution de l'ordonnance visée au paragraphe (3), la Commission précise cette somme dans l'ordonnance qu'elle rend en application de l'alinéa (14) a) et y indique que l'ordonnance est sans effet à moins que :

- a) d'une part, le locataire ne consigne la somme précisée à la Commission au plus tard à la date précisée dans l'ordonnance;
- b) d'autre part, un employé de la Commission ne délivre l'avis prévu au paragraphe (16). 2006, chap. 17, par. 74 (15).

Avis de consignation

(16) Si le paragraphe (15) s'applique à l'ordonnance rendue en application de l'alinéa (14) a) et que le locataire consigne à la Commission la somme qui y est précisée au plus tard à la date qui y est également précisée, un employé de la Commission délivre au locataire et au locateur un avis confirmant que l'ordonnance d'expulsion est nulle. 2006, chap. 17, par. 74 (16).

Défaut de consignation

(17) Si le paragraphe (15) s'applique à l'ordonnance rendue en application de l'alinéa (14) a) et que le locataire ne consigne pas à la Commission la somme qui y est précisée au plus tard à la date qui y est également précisée, la suspension de l'ordonnance visée au paragraphe (3) cesse de s'appliquer et celle-ci peut être exécutée. 2006, chap. 17, par. 74 (17).

Ordonnance de paiement

(18) Si elle rend une ordonnance en application de l'alinéa (14) b), la Commission peut également rendre une ordonnance enjoignant au locataire de payer au locateur toute somme non remboursable que celui-ci a payée au titre de la *Loi sur l'administration de la justice* aux fins de l'exécution de l'ordonnance visée au paragraphe (3). 2006, chap. 17, par. 74 (18).

Acte illicite

75. La Commission peut rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire à la suite d'une requête visée à l'article 69 et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 61, que le locataire ou une autre personne ait été ou non déclaré coupable d'une infraction liée à un acte, un métier, une profession, une entreprise ou un commerce illicites. 2006, chap. 17, art. 75.

Requête fondée sur la présence d'animaux

76. (1) Si une requête fondée sur l'avis de résiliation prévu à l'article 64, 65 ou 66 s'appuie sur la présence, la maîtrise ou le comportement d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats, la Commission ne doit rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire que si elle est convaincue que ce dernier garde un animal et que, selon le cas :

- a) sous réserve du paragraphe (2), le comportement passé d'un animal de cette espèce a entravé de façon importante la jouissance raisonnable de l'ensemble d'habitation aux fins habituelles par le locateur ou les autres locataires;
- b) sous réserve du paragraphe (3), la présence d'un animal de cette espèce a provoqué, chez le locateur ou un autre locataire, de graves allergies;
- c) la présence d'un animal de cette espèce ou de cette race constitue en soi un danger pour la sécurité du locateur ou des autres locataires. 2006, chap. 17, par. 76 (1).

Idem

(2) La Commission ne doit pas rendre d'ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire en se fondant sur l'alinéa (1) a) si elle est convaincue que l'animal que le locataire garde n'est pas la cause de la gêne importante ou n'y a pas contribué. 2006, chap. 17, par. 76 (2).

Idem

(3) La Commission ne doit pas rendre d'ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire en se fondant sur l'alinéa (1) b) si elle est convaincue que l'animal que le locataire garde n'est pas la cause des allergies ou n'y a pas contribué. 2006, chap. 17, par. 76 (3).

REQUÊTE PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR SANS AVOIR DONNÉ D'AVIS DE RÉSILIATION

Convention de résiliation, avis donné par le locataire

77. (1) Le locateur peut, sans donner d'avis au locataire, demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire si, selon le cas :

- a) le locateur et le locataire ont conclu une convention de résiliation de la location;
- b) le locataire a donné au locateur un avis de résiliation de la location. 2006, chap. 17, par. 77 (1).

Idem

(2) Le locateur joint à la requête un affidavit attestant la convention ou l'avis de résiliation, selon le cas. 2006, chap. 17, par. 77 (2).

Idem

(3) La requête visée au paragraphe (1) ne doit pas être présentée plus de 30 jours après la date de résiliation précisée dans la convention ou l'avis. 2006, chap. 17, par. 77 (3).

Ordonnance

(4) Sur réception de la requête, la Commission peut rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire. 2006, chap. 17, par. 77 (4).

Idem

(5) L'ordonnance prévue au paragraphe (4) prend effet au plus tôt :

- a) à la date précisée dans la convention, dans le cas d'une requête présentée en vertu de l'alinéa (1) a);
- b) à la date de résiliation précisée dans l'avis, dans le cas d'une requête présentée en vertu de l'alinéa (1) b). 2006, chap. 17, par. 77 (5).

Motion en annulation de l'ordonnance

(6) Dans les 10 jours du prononcé de l'ordonnance prévue au paragraphe (4), l'intimé peut présenter une motion en annulation de celle-ci à la Commission, sur préavis donné au requérant. 2006, chap. 17, par. 77 (6).

La motion suspend l'ordonnance

(7) L'ordonnance prévue au paragraphe (4) est suspendue lorsque la Commission reçoit une motion demandant son annulation. Elle ne doit être exécutée ni aux termes de la présente loi, ni comme ordonnance de la Cour supérieure de justice pendant la suspension. 2006, chap. 17, par. 77 (7).

Ordonnance de la Commission

(8) Si l'intimé présente une motion en vertu du paragraphe (6), la Commission rend l'une ou l'autre des ordonnances suivantes après avoir tenu une audience :

- a) une ordonnance annulant celle prévue au paragraphe (4), si :
 - (i) d'une part, le locateur et le locataire n'ont pas conclu de convention de résiliation de la location,
 - (ii) d'autre part, le locataire n'a pas donné d'avis de résiliation de la location au locateur;
- b) une ordonnance annulant celle prévue au paragraphe (4), si elle est convaincue, eu égard à toutes les circonstances, que l'annulation ne constituerait pas une injustice;
- c) une ordonnance, qui prend effet dès son prononcé ou à la date future qu'elle précise, annulant la suspension de celle prévue au paragraphe (4). 2006, chap. 17, par. 77 (8).

Requête fondée sur une ordonnance antérieure ou sur un règlement obtenu par la médiation

78. (1) Le locateur peut, sans donner d'avis au locataire, demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location ou d'expulsion du locataire si les critères suivants sont remplis :

1. Le locateur a déjà demandé par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location ou d'expulsion du locataire.
2. Un règlement obtenu par la médiation en vertu de l'article 194 ou une ordonnance rendue à l'égard de la requête antérieure :
 - i. d'une part, imposait au locataire des conditions qui donneraient naissance aux mêmes motifs de résiliation de la location que ceux invoqués dans la requête antérieure en cas de non-respect de ces conditions par le locataire,
 - ii. d'autre part, prévoyait que le locateur pouvait présenter la requête prévue au présent article si le locataire ne respectait pas une ou plusieurs des conditions visées à la sous-disposition i.
3. Le locataire n'a pas respecté une ou plusieurs des conditions visées à la sous-disposition

2 i. 2006, chap. 17, par. 78 (1).

Idem

(2) Le locateur joint à la requête une copie du règlement ou de l'ordonnance ainsi qu'un affidavit exposant les conditions du règlement ou de l'ordonnance qui n'ont pas été respectées et la façon dont elles ne l'ont pas été. 2006, chap. 17, par. 78 (2).

Ordonnance de paiement

(3) Dans une requête présentée en vertu du paragraphe (1), le locateur peut en outre demander à la Commission de rendre une ordonnance de paiement en vertu du paragraphe (7) si les critères suivants sont remplis :

1. Le locateur a demandé une ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer lorsqu'il a présenté la requête antérieure visée à la disposition 1 du paragraphe (1).
2. Un règlement obtenu par la médiation en vertu de l'article 194 ou une ordonnance rendue à l'égard de la requête antérieure exige que le locataire paie le loyer ou tout ou partie de l'arriéré de loyer. 2006, chap. 17, par. 78 (3).

Affidavit

(4) Si le locateur présente une demande en vertu du paragraphe (3), l'affidavit joint à la requête présentée en vertu du paragraphe (2) comprend en outre les renseignements suivants :

1. Le montant de tout arriéré de loyer additionnel lié à la période qui suit la date du règlement ou de l'ordonnance.
2. Le montant des frais éventuels pour chèque sans provision que demande le locateur et qu'ont exigés les établissements financiers après la date du règlement ou de l'ordonnance à l'égard des chèques qui lui ont été remis par le locataire ou en son nom, dans la mesure où ces frais ne lui ont pas été remboursés.
3. Le montant des frais d'administration éventuels pour chèque sans provision que demande le locateur à l'égard des chèques sans provision qui ont été remis par le locataire ou en son nom après la date du règlement ou de l'ordonnance, dans la mesure où ces frais ne lui ont pas été remboursés.
4. Si un règlement a été obtenu par la médiation en vertu de l'article 194 à l'égard de la requête antérieure :
 - i. le montant, la date et la raison de chaque paiement effectué selon les conditions du règlement,
 - ii. le montant de l'arriéré de loyer payable au locateur selon les conditions du règlement,
 - iii. le montant des frais pour chèque sans provision payable au locateur selon les conditions du règlement,
 - iv. le montant des frais d'administration pour chèque sans provision payable au locateur selon les conditions du règlement,
 - v. le montant que les conditions du règlement obligeaient le locataire à verser au locateur à titre de remboursement des droits acquittés par le locateur pour la requête visée à la disposition 1 du paragraphe (1).
5. Le montant de toute avance de loyer, la date à laquelle elle a été versée et la dernière

période pour laquelle des intérêts ont été versés sur elle. 2006, chap. 17, par. 78 (4).

Délai de présentation de la requête

(5) La requête prévue au présent article ne doit pas être présentée plus de 30 jours après le non-respect, par le locataire, d'une condition visée à la sous-disposition 2 i du paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 78 (5).

Ordonnance de résiliation de la location

(6) Si la Commission conclut que le locateur a droit à l'ordonnance visée au paragraphe (1), elle peut rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire. 2006, chap. 17, par. 78 (6).

Ordonnance de paiement d'arriéré

(7) La Commission peut ordonner le paiement des montants suivants si elle rend une ordonnance en vertu du paragraphe (6) et que le locateur présente une demande en vertu du paragraphe (3) :

1. Toute indemnité payable en application de l'article 86.
2. L'arriéré de loyer lié à la période qui suit la date du règlement ou de l'ordonnance visés à la disposition 2 du paragraphe (3).
3. Le montant autorisé par la Commission à l'égard des frais pour chèque sans provision que demande le locateur et qu'ont exigés les établissements financiers, après la date du règlement ou de l'ordonnance visés à la disposition 2 du paragraphe (3), à l'égard des chèques qui ont été remis par le locataire ou en son nom, dans la mesure où ces frais ne lui ont pas été remboursés.
4. Le montant autorisé par la Commission à l'égard des frais d'administration pour chèque sans provision que demande le locateur et qu'il a engagés après la date du règlement ou de l'ordonnance visés à la disposition 2 du paragraphe (3) à l'égard des chèques sans provision qui ont été remis par le locataire ou en son nom, dans la mesure où ces frais ne lui ont pas été remboursés, jusqu'à concurrence du montant par chèque qui est prescrit comme montant déterminé soustrait à l'application de l'article 134.
5. Si un règlement a été obtenu par la médiation en vertu de l'article 194 à l'égard de la requête antérieure :
 - i. le montant impayé de l'arriéré de loyer payable selon les conditions du règlement,
 - ii. le montant payable selon les conditions du règlement à l'égard des frais pour chèque sans provision qu'ont exigés les établissements financiers à l'égard des chèques qui ont été remis par le locataire ou en son nom, dans la mesure où ils n'ont pas été remboursés au locateur,
 - iii. le montant payable selon les conditions du règlement à l'égard des frais d'administration pour chèque sans provision, dans la mesure où ils n'ont pas été remboursés au locateur, jusqu'à concurrence du montant par chèque qui est prescrit comme montant déterminé soustrait à l'application de l'article 134,
 - iv. le montant payable selon les conditions du règlement à titre de remboursement des droits acquittés par le locateur pour la requête antérieure, jusqu'à concurrence du montant de ces droits et dans la mesure où le montant payable n'a pas été payé. 2006, chap. 17, par. 78 (7).

Crédit par avance de loyer

(8) Lorsqu'elle calcule le montant payable par le locataire au locateur, la Commission veille à ce que toute avance de loyer et les intérêts sur celle-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation de la location soient portés à son crédit. 2006, chap. 17, par. 78 (8).

Motion en annulation de l'ordonnance

(9) Dans les 10 jours du prononcé de l'ordonnance rendue en vertu du paragraphe (6), l'intimé peut présenter une motion en annulation de celle-ci et de toute ordonnance rendue en vertu du paragraphe (7) à la Commission, sur préavis donné au requérant. 2006, chap. 17, par. 78 (9).

La motion suspend l'ordonnance

(10) L'ordonnance rendue en vertu du paragraphe (6) ou (7) est suspendue lorsque la Commission reçoit une motion demandant son annulation. Elle ne doit être exécutée ni aux termes de la présente loi, ni comme ordonnance de la Cour supérieure de justice pendant la suspension. 2006, chap. 17, par. 78 (10).

Ordonnance de la Commission

(11) Si l'intimé présente une motion en vertu du paragraphe (9), la Commission rend l'une ou l'autre des ordonnances suivantes après avoir tenu une audience :

- a) une ordonnance annulant celle prévue au paragraphe (6) ainsi que toute ordonnance rendue en vertu du paragraphe (7), si l'un ou l'autre des critères énoncés au paragraphe (1) n'est pas rempli;
- b) une ordonnance annulant celle prévue au paragraphe (6) ainsi que toute ordonnance rendue en vertu du paragraphe (7), si elle est convaincue, eu égard à toutes les circonstances, que l'annulation de l'ordonnance prévue au paragraphe (6) ne constituerait pas une injustice;
- c) une ordonnance, qui prend effet dès son prononcé ou à la date future qu'elle précise, annulant la suspension de celle prévue au paragraphe (6) ainsi que de toute ordonnance rendue en vertu du paragraphe (7). 2006, chap. 17, par. 78 (11).

Idem

(12) Dans l'ordonnance qu'elle rend en application de l'alinéa (11) b), la Commission peut modifier un règlement obtenu par la médiation en vertu de l'article 194 ou une ordonnance rendue à l'égard de la requête antérieure si elle le juge approprié. 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (2).

Abandon du logement locatif

79. Le locateur qui croit que le locataire a abandonné le logement locatif peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location. 2006, chap. 17, art. 79.

ORDONNANCES D'EXPULSION**Date d'effet de l'ordonnance**

80. (1) Si le locateur demande par requête à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion du locataire après avoir donné à celui-ci un avis de résiliation de la location, l'ordonnance de la Commission ne peut prendre effet avant la date de résiliation précisée dans l'avis. 2006, chap. 17, par. 80 (1).

Exception, avis prévu à l'art. 63 ou 66

(2) Malgré le paragraphe (1), l'ordonnance d'expulsion du locataire peut prévoir qu'elle prend effet à la date qui y est indiquée et qui est antérieure à la date de résiliation précisée dans l'avis de résiliation dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) elle est rendue à la suite d'une requête présentée en vertu de l'article 69 et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'alinéa 63 (1) a) et la Commission détermine que les dommages causés étaient considérablement plus importants que ceux qui étaient requis par cet alinéa pour donner l'avis de résiliation;
- b) elle est rendue à la suite d'une requête présentée en vertu de l'article 69 et fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'alinéa 63 (1) b) ou du paragraphe 66 (1). 2006, chap. 17, par. 80 (2).

Date d'expiration de l'ordonnance

81. L'ordonnance de la Commission prévoyant l'expulsion d'une personne d'un logement locatif expire six mois après le jour de sa prise d'effet si elle n'est pas déposée dans ce délai auprès du shérif qui a compétence dans le territoire où est situé le logement locatif. 2006, chap. 17, art. 81.

Questions émanant des locataires : requêtes pour non-paiement du loyer

82. (1) À l'audience qui a lieu sur la requête que présente le locateur en vertu de l'article 69 pour que soit rendue une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 59, la Commission autorise le locataire à soulever toute question qui pourrait faire l'objet d'une requête présentée par lui en vertu de la présente loi. 2006, chap. 17, par. 82 (1).

Ordonnances

(2) Si un locataire soulève une question en application du paragraphe (1), la Commission peut rendre, à l'égard de la question, toute ordonnance qu'elle aurait pu rendre si le locataire avait présenté une requête en vertu de la présente loi. 2006, chap. 17, par. 82 (2).

Pouvoir de la Commission, expulsion

83. (1) À la suite d'une requête demandant une ordonnance d'expulsion du locataire, la Commission peut, malgré toute autre disposition de la présente loi ou la convention de location :

- a) soit rejeter la requête, sauf si elle est convaincue, eu égard à toutes les circonstances, que le rejet constituerait une injustice;
- b) soit ordonner le sursis d'exécution de l'ordonnance d'expulsion pour une certaine période. 2006, chap. 17, par. 83 (1).

Examen obligatoire

(2) En cas d'audience, la Commission ne doit pas accéder à la requête sans avoir examiné les circonstances et la question de savoir si elle devrait exercer les pouvoirs que lui confère le paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 83 (2).

Circonstances dans lesquelles le rejet est exigé

(3) Sans préjudice de la portée générale du paragraphe (1), la Commission rejette la requête si elle est convaincue de l'un ou l'autre des faits suivants :

- a) le locateur a gravement manqué aux obligations que lui impose la présente loi ou à un engagement essentiel de la convention de location;
- b) le motif de la requête est que le locataire a déposé une plainte auprès d'un office

- gouvernemental selon laquelle le locateur a enfreint une loi portant sur les normes de salubrité, de sécurité ou d'entretien, ou sur les normes relatives à l'habitation;
- c) le motif de la requête est que le locataire a tenté de faire valoir ses droits reconnus par la loi;
- d) le motif de la requête est que le locataire fait partie d'une association de locataires ou tente de constituer une telle association;
- e) le motif de la requête est que des enfants occupent le logement locatif et ils ne sont pas une cause de surpeuplement. 2006, chap. 17, par. 83 (3).

Pas d'expulsion avant l'indemnisation, la démolition ou l'affectation à un autre usage

(4) La Commission ne doit pas rendre d'ordonnance d'expulsion dans le cadre d'une instance portant sur la résiliation de la location à des fins de démolition, d'affectation à un usage autre que l'habitation ou d'exécution de travaux de rénovation ou de réparation tant que le locateur ne s'est pas conformé à l'article 52, 54 ou 55, selon le cas. 2006, chap. 17, par. 83 (4).

Pas d'expulsion avant l'indemnisation ou les travaux de réparation ou de rénovation

(5) Si le locataire a donné au locateur l'avis prévu au paragraphe 53 (2) et que le paragraphe 54 (2) s'applique, la Commission ne doit pas rendre d'ordonnance d'expulsion dans le cadre d'une instance portant sur la résiliation de la location tant que le locateur n'a pas versé au locataire une indemnité conformément au paragraphe 54 (2). 2006, chap. 17, par. 83 (5).

Exécution accélérée de l'ordonnance d'expulsion

84. Sous réserve de l'alinéa 83 (1) b), dans une ordonnance rendue en vertu de l'article 69 qui est fondée sur un avis donné en vertu du paragraphe 61 (1) à l'égard d'un acte, d'un métier, d'une profession, d'une entreprise ou d'un commerce illicites visés à l'alinéa 61 (2) a) ou sur un avis donné en vertu de l'article 63, 65 ou 66, la Commission demande au shérif d'accélérer l'exécution de l'ordonnance. 2006, chap. 17, art. 84.

Effet de l'ordonnance d'expulsion

85. L'ordonnance d'expulsion d'une personne a le même effet et est exécutée de la même façon qu'un bref de mise en possession. 2006, chap. 17, art. 85.

INDEMNITÉ POUR LE LOCATEUR

Indemnité pour usage ultérieur

86. Le locateur a droit à une indemnité pour l'usage et l'occupation du logement locatif par un locataire qui ne quitte pas le logement après la résiliation de sa location au moyen d'une ordonnance, d'un avis ou d'une convention. 2006, chap. 17, art. 86.

Requête

87. (1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de paiement de l'arriéré de loyer si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire n'a pas payé le loyer demandé légalement aux termes de la convention de location;
- b) le locataire a la possession du logement locatif. 2006, chap. 17, par. 87 (1).

Questions émanant des locataires

(2) L'article 82 s'applique, avec les adaptations nécessaires, aux requêtes présentées en vertu du paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 87 (2).

Indemnité, locataire après terme

(3) Si le locataire a la possession du logement locatif après la résiliation de la location, le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de paiement d'une indemnité pour l'usage et l'occupation du logement locatif après qu'un avis ou une convention de résiliation de la location a pris effet. 2006, chap. 17, par. 87 (3).

Montant de l'arriéré de loyer ou de l'indemnité

(4) Lorsque la Commission fixe le montant de l'arriéré de loyer ou de l'indemnité exigible, ou des deux, dans le cadre d'une ordonnance de résiliation de la location et de paiement de l'arriéré de loyer ou d'une indemnité, ou des deux, elle soustrait du montant exigible celui de l'avance de loyer ou des intérêts sur celle-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation. 2006, chap. 17, par. 87 (4).

Frais pour chèque sans provision

(5) À la suite d'une requête que le locateur présente en vertu du présent article, la Commission peut tenir compte des frais suivants lorsqu'elle calcule le montant total que doit un locataire au locateur à l'égard d'un logement locatif :

1. Le montant des frais pour chèque sans provision que demande le locateur et qu'ont exigés les établissements financiers à l'égard des chèques qui lui ont été remis par le locataire ou en son nom, dans la mesure où ils ne lui ont pas été remboursés.
2. Les frais d'administration impayés à l'égard des chèques sans provision, si le locateur les demande, jusqu'à concurrence du montant par chèque qui est prescrit comme paiement déterminé soustrait à l'application de l'article 134. 2006, chap. 17, par. 87 (5).

Arriéré de loyer : abandon ou libération sans avis

88. (1) Si le locataire abandonne ou quitte le logement locatif sans donner d'avis de résiliation conformément à la présente loi et qu'aucune convention de résiliation n'a été conclue ou que le locateur n'a pas donné d'avis de résiliation, l'arriéré de loyer dû par le locataire se calcule conformément aux règles suivantes :

1. Si le locataire a quitté le logement après avoir donné un avis mais que celui-ci n'est pas conforme à la présente loi, l'arriéré est exigible pour la période qui prend fin à la première date de résiliation qui aurait pu être précisée dans l'avis, s'il avait été donné conformément à l'article 47, 96 ou 145, selon le cas.
2. Si le locataire a abandonné ou quitté le logement sans donner d'avis, l'arriéré est exigible pour la période qui prend fin à la première date de résiliation qui aurait pu être précisée dans un avis de résiliation, si le locataire, à la date où le locateur a su ou aurait dû savoir qu'il avait abandonné ou quitté le logement, avait donné un avis de résiliation conformément à l'article 47, 96 ou 145, selon le cas. 2006, chap. 17, par. 88 (1).

Cas où le locateur a donné un avis en vertu de l'art. 48, 49 ou 50

(2) Si le locateur a donné un avis de résiliation en vertu de l'article 48, 49 ou 50 et que le locataire quitte le logement locatif avant la date de résiliation précisée dans l'avis sans donner d'avis de résiliation à une date plus rapprochée ou après avoir donné un tel avis mais que celui-ci n'est pas conforme au paragraphe 48 (3), 49 (4) ou 50 (4), selon le cas, l'arriéré de loyer dû par le locataire se calcule comme s'il était exigible pour la période qui prend fin à celle des dates suivantes qui est antérieure à l'autre :

1. La date qui se situe 10 jours après :

- i. la date où le locataire a donné l'avis de résiliation à une date plus rapprochée, s'il a quitté le logement après avoir donné un tel avis mais que celui-ci n'est pas conforme au paragraphe 48 (3), 49 (4) ou 50 (4), selon le cas,
- ii. la date où le locateur a su ou aurait dû savoir que le locataire avait quitté le logement, s'il l'avait quitté sans donner d'avis de résiliation à une date plus rapprochée.

2. La date de résiliation précisée dans l'avis de résiliation du locateur. 2006, chap. 17, par. 88 (2).

Nouvelle location

(3) Malgré les paragraphes (1) et (2), si le locateur conclut une nouvelle convention de location avec un nouveau locataire à l'égard du logement locatif, le locataire qui a abandonné ou quitté le logement n'est pas tenu de verser un arriéré de loyer supérieur au moindre des montants suivants :

1. L'arriéré de loyer calculé en application du paragraphe (1) ou (2).
2. L'arriéré de loyer exigible pour la période qui prend fin à la date où le nouveau locataire a le droit d'occuper le logement. 2006, chap. 17, par. 88 (3).

Réduction des pertes au minimum

(4) Le calcul de l'arriéré de loyer exigible en application des paragraphes (1), (2) et (3) tient compte de la question de savoir si le locateur a pris des mesures raisonnables pour réduire les pertes au minimum conformément à l'article 16. 2006, chap. 17, par. 88 (4).

Indemnité pour dommages

89. (1) Si le locataire, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation cause des dommages injustifiés, soit intentionnellement ou par sa négligence, au logement ou à l'ensemble et que le locataire a la possession du logement, le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance exigeant que le locataire paie les coûts raisonnables que le locateur a engagés ou engagera pour réparer ou, si la réparation n'est pas raisonnable, remplacer le bien endommagé. 2006, chap. 17, par. 89 (1).

Idem

(2) Si elle rend à la fois une ordonnance de paiement visée au paragraphe (1) et une ordonnance de résiliation de la location, la Commission déduit du paiement exigé toute avance de loyer ou les intérêts sur celle-ci qui seraient dus au locataire lors de la résiliation. 2006, chap. 17, par. 89 (2).

Indemnité, assertion inexacte quant au revenu

90. Le locateur qui a le droit de donner l'avis de résiliation prévu à l'article 60 peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de paiement des sommes que le locataire aurait été tenu de payer s'il n'avait pas fait une assertion inexacte en ce qui concerne son revenu ou celui de membres de sa famille, à la condition que la requête soit présentée pendant que le locataire a la possession du logement locatif. 2006, chap. 17, art. 90.

DÉCÈS DU LOCATAIRE

Décès du locataire

91. (1) La location est réputée résiliée 30 jours après le décès du locataire du logement locatif s'il est le seul locataire du logement. 2006, chap. 17, par. 91 (1).

Accès raisonnable

(2) Jusqu'à la résiliation de la location prévue au paragraphe (1), le locateur fait ce qui suit :

- a) il préserve les biens du locataire décédé qui se trouvent dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation et qui ne sont pas dangereux ou insalubres;
- b) il donne à l'exécuteur testamentaire ou à l'administrateur de la succession du locataire ou, à défaut, à un membre de la famille de celui-ci un accès raisonnable au logement locatif et à l'ensemble d'habitation afin qu'il puisse en retirer les biens du locataire. 2006, chap. 17, par. 91 (2).

Pouvoir du locateur de disposer des biens

92. (1) Le locateur peut disposer des biens du locataire décédé qui se trouvent dans le logement locatif et l'ensemble d'habitation dans lequel il est situé, notamment en les vendant ou en les conservant pour son propre usage :

- a) immédiatement, si les biens sont dangereux ou insalubres;
- b) après la résiliation de la location prévue à l'article 91, dans les autres cas. 2006, chap. 17, par. 92 (1).

Idem

(2) Sous réserve des paragraphes (3) et (4), le locateur n'encourt aucune responsabilité à l'égard de quiconque pour avoir disposé des biens du locataire conformément au paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 92 (2).

Idem

(3) Si, dans les six mois du décès du locataire, l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur de sa succession ou, à défaut, un membre de sa famille réclame des biens qui lui appartenaient et que le locateur a vendus, ce dernier verse à la succession l'excédent du produit de la vente sur la somme des montants suivants :

- a) les frais raisonnables qu'il a engagés pour déménager, entreposer, préserver ou vendre les biens;
- b) tout arriéré de loyer. 2006, chap. 17, par. 92 (3).

Idem

(4) Si, dans les six mois du décès du locataire, l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur de sa succession ou, à défaut, un membre de sa famille réclame des biens qui lui appartenaient et que le locateur a conservés pour son propre usage, ce dernier rend ces biens à la succession. 2006, chap. 17, par. 92 (4).

Convention

(5) Le locateur et l'exécuteur testamentaire ou l'administrateur de la succession du locataire décédé peuvent convenir de conditions autres que celles énoncées au présent article à l'égard de la résiliation de la location et de la disposition des biens du locataire. 2006, chap. 17, par. 92 (5).

LOGEMENT DE CONCIERGE

Résiliation de la location

93. (1) La convention de location conclue par le locateur relativement au logement de concierge expire, sauf convention contraire, le jour où prend fin l'emploi du locataire. 2006, chap. 17, par. 93 (1).

Idem

(2) Le locataire dispose d'une semaine pour quitter le logement de concierge après l'expiration de la location. 2006, chap. 17, par. 93 (2).

Interdiction de demander un loyer

(3) Le locateur ne doit demander aucun loyer ni aucune indemnité pour la période d'une semaine prévue au paragraphe (2), ni en recevoir. 2006, chap. 17, par. 93 (3).

Présentation d'une requête à la Commission

94. Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire d'un logement de concierge si ce dernier ne quitte pas le logement locatif dans la semaine qui suit la cessation de son emploi. 2006, chap. 17, art. 94.

PARTIE VI**CESSION, SOUS-LOCATION ET OCCUPATION NON AUTORISÉE****Cession de la location**

95. (1) Sous réserve des paragraphes (2), (3) et (6), le locataire peut, avec le consentement du locateur, céder le logement locatif à une autre personne. 2006, chap. 17, par. 95 (1).

Choix du locateur, demande générale

(2) Si le locataire lui demande de consentir à la cession du logement locatif, le locateur peut :

- a) soit y consentir;
- b) soit refuser d'y consentir. 2006, chap. 17, par. 95 (2).

Choix du locateur, demande particulière

(3) Si le locataire lui demande de consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel, le locateur peut :

- a) soit y consentir;
- b) soit refuser d'y consentir;
- c) soit refuser de consentir à toute cession. 2006, chap. 17, par. 95 (3).

Refus ou absence de réponse

(4) Le locataire peut donner au locateur l'avis de résiliation prévu à l'article 96 dans les 30 jours de la présentation de la demande dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) il demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif et le locateur refuse d'y consentir;
- b) il demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif et le locateur ne lui répond pas dans les sept jours de la présentation de la demande;
- c) il demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel et le locataire refuse d'y consentir en vertu de l'alinéa (3) c);

- d) il demande au locateur de consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel et le locateur ne lui répond pas dans les sept jours de la présentation de la demande. 2006, chap. 17, par. 95 (4).

Idem

(5) Le locateur ne doit pas refuser, de façon arbitraire ou injustifiée, de consentir à la cession du logement locatif à un cessionnaire éventuel en vertu de l'alinéa (3) b). 2006, chap. 17, par. 95 (5).

Idem

(6) Sous réserve du paragraphe (5), le locateur qui a consenti à la cession du logement locatif en vertu de l'alinéa (2) a) peut refuser par la suite de consentir à sa cession à un cessionnaire éventuel en vertu de l'alinéa (3) b). 2006, chap. 17, par. 95 (6).

Frais

(7) Le locateur ne peut demander au locataire que les frais raisonnables qu'il a engagés pour consentir à la cession à un cessionnaire éventuel. 2006, chap. 17, par. 95 (7).

Conséquences de la cession

(8) Si le locataire cède le logement locatif à une autre personne, la convention de location continue de s'appliquer aux mêmes conditions et :

- a) le cessionnaire est responsable à l'égard du locateur de tout manquement aux obligations que la convention de location et la présente loi imposent aux locataires, et il peut faire valoir à l'encontre du locateur toute obligation qu'elles imposent aux locateurs, si le manquement ou l'obligation concerne la période postérieure à la cession, que l'un ou l'autre concerne également une période antérieure à celle-ci;
- b) l'ancien locataire est responsable à l'égard du locateur de tout manquement aux obligations que la convention de location et la présente loi imposent aux locataires, et il peut faire valoir à l'encontre du locateur toute obligation qu'elles imposent aux locateurs, si le manquement ou l'obligation concerne la période antérieure à la cession;
- c) le nouveau locataire peut, si les avantages dont il jouit ou les obligations qui sont les siennes risquent d'être touchés, se joindre à une instance que l'ancien locataire a introduite en vertu de la présente loi avant la cession ou la poursuivre. 2006, chap. 17, par. 95 (8).

Champ d'application du présent article

(9) Le présent article s'applique à l'égard de tous les locataires, que leur location soit une location périodique, à terme fixe ou contractuelle ou encore une location par opération législative, à l'exclusion toutefois de ceux qui occupent un logement de concierge. 2006, chap. 17, par. 95 (9).

Avis de résiliation donné par le locataire : refus de consentir à la cession

96. (1) Le locataire peut donner un avis de résiliation de la location dans les circonstances énoncées au paragraphe 95 (4). 2006, chap. 17, par. 96 (1).

Idem

(2) La date de résiliation précisée dans l'avis est postérieure à la date de sa remise d'au moins un nombre de jours égal au préavis exigé par ailleurs aux termes de la présente loi ou à 30 jours, selon le plus court de ces délais. 2006, chap. 17, par. 96 (2).

Sous-location du logement locatif

97. (1) Le locataire peut, avec le consentement du locateur, sous-louer le logement locatif à une autre personne. 2006, chap. 17, par. 97 (1).

Idem

(2) Le locateur ne doit pas refuser, de façon arbitraire ou injustifiée, de consentir à la sous-location du logement locatif à un sous-locataire éventuel. 2006, chap. 17, par. 97 (2).

Frais

(3) Le locateur ne peut demander au locataire que les frais raisonnables qu'il a engagés pour consentir à la sous-location. 2006, chap. 17, par. 97 (3).

Conséquences de la sous-location

(4) Si le locataire sous-loue le logement locatif à une autre personne :

- a) pendant la sous-location, le locataire conserve le droit de jouir des avantages prévus par la convention de location et la présente loi, et il est responsable à l'égard du locateur des manquements aux obligations qu'elles imposent aux locataires;
- b) pendant la sous-location, le sous-locataire a le droit de jouir des avantages prévus par la convention de sous-location et la présente loi, et il est responsable à l'égard du locataire des manquements aux obligations qu'elles imposent aux sous-locataires. 2006, chap. 17, par. 97 (4).

Sous-locataire après terme

(5) Le sous-locataire n'a pas le droit d'occuper le logement locatif après l'expiration de la sous-location. 2006, chap. 17, par. 97 (5).

Champ d'application du présent article

(6) Le présent article s'applique à l'égard de tous les locataires, que leur location soit une location périodique, à terme fixe ou contractuelle ou encore une location par opération législative, à l'exclusion toutefois de ceux qui occupent un logement de concierge. 2006, chap. 17, par. 97 (6).

Requête du locataire

98. (1) Le locataire ou l'ancien locataire du logement locatif peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance déterminant que le locateur a refusé, de façon arbitraire ou injustifiée, de consentir à la cession ou à la sous-location du logement locatif à un cessionnaire ou sous-locataire éventuel. 2006, chap. 17, par. 98 (1).

Prescription

(2) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (1) plus d'un an à compter du jour où s'est produite la prétendue conduite qui leur a donné lieu. 2006, chap. 17, par. 98 (2).

Ordonnance, cession ou sous-location

(3) Si la Commission détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (1), que le locateur a refusé illégalement de consentir à la cession ou à la sous-location, elle peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

1. Ordonner que la cession ou la sous-location soit autorisée.
2. Si cela est approprié, rendre une ordonnance autorisant une autre cession ou une autre sous-location que propose le locataire.
3. Ordonner la résiliation de la location.

4. Ordonner une diminution du loyer du locataire ou de l'ancien locataire. 2006, chap. 17, par. 98 (3).

Idem

(4) La Commission peut fixer les conditions de la cession ou de la sous-location. 2006, chap. 17, par. 98 (4).

Idem

(5) Dans le cas de l'ordonnance prévue à la disposition 1 ou 2 du paragraphe (3), la cession ou la sous-location a les mêmes effets juridiques que si le locateur y avait consenti. 2006, chap. 17, par. 98 (5).

Expulsion : ordonnance de résiliation

(6) Dans l'ordonnance de résiliation de la location qu'elle rend en vertu de la disposition 3 du paragraphe (3), la Commission peut ordonner que le locataire soit expulsé, à une date qui n'est pas antérieure à la date de résiliation précisée dans l'ordonnance. 2006, chap. 17, par. 98 (6).

Avis donné par le locataire, requête concernant le sous-locataire

99. Les dispositions suivantes s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à l'égard du locataire qui a sous-loué le logement locatif, comme si le locataire était le locateur et que le sous-locataire était le locataire :

1. Les articles 59 à 69, 87, 89 et 148.
2. Les dispositions de la présente loi qui se rapportent aux requêtes présentées à la Commission en vertu des articles 69, 87, 89 et 148. 2006, chap. 17, art. 99.

Occupation non autorisée

100. (1) Si le locataire transfère l'occupation du logement locatif à une personne autrement que par la cession autorisée en vertu de l'article 95 ou par la sous-location autorisée en vertu de l'article 97, le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire et de cette personne. 2006, chap. 17, par. 100 (1).

Prescription

(2) La requête visée au paragraphe (1) doit être présentée au plus tard 60 jours après que le locateur s'aperçoit de l'occupation non autorisée. 2006, chap. 17, par. 100 (2).

Indemnité

(3) Le locateur qui présente une requête en vertu du paragraphe (1) peut en outre demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de paiement d'une indemnité par l'occupant non autorisé pour l'usage et l'occupation du logement locatif s'il en a la possession au moment de la présentation de la requête. 2006, chap. 17, par. 100 (3).

Application du par. 87 (5)

(4) Le paragraphe 87 (5) s'applique, avec les adaptations nécessaires, aux requêtes présentées en vertu du paragraphe (3). 2006, chap. 17, par. 100 (4).

Sous-locataire après terme

101. (1) Le locateur ou le locataire peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance d'expulsion du sous-locataire qui continue d'occuper le logement locatif après l'expiration de la sous-location. 2006, chap. 17, par. 101 (1).

Prescription

(2) La requête visée au présent article doit être présentée dans les 60 jours de l'expiration de la sous-location. 2006, chap. 17, par. 101 (2).

Indemnité, sous-locataire après terme

102. Le locataire peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de paiement d'une indemnité pour l'usage et l'occupation, après l'expiration de la sous-location, du logement locatif par le sous-locataire après terme qui a la possession du logement au moment de la présentation de la requête. 2006, chap. 17, art. 102.

Indemnité : occupant non autorisé

103. (1) Le locateur a droit à une indemnité pour l'usage et l'occupation du logement locatif par un occupant non autorisé du logement. 2006, chap. 17, par. 103 (1).

Effet du paiement

(2) Sauf s'ils en conviennent autrement, le locateur ne constitue pas une location avec l'occupant non autorisé d'un logement locatif s'il accepte une indemnité pour l'usage et l'occupation du logement. 2006, chap. 17, par. 103 (2).

Nouvelles conventions de location

Cession sans consentement

104. (1) Le locateur peut négocier une nouvelle convention de location avec la personne qui occupe le logement locatif à la suite d'une cession du logement qui s'est faite sans son consentement. 2006, chap. 17, par. 104 (1).

Sous-locataire après terme

(2) Le locateur peut négocier une nouvelle convention de location avec le sous-locataire qui continue d'occuper le logement locatif après l'expiration de la sous-location, si le locataire a abandonné le logement. 2006, chap. 17, par. 104 (2).

Loyer légal

(3) Les articles 113 et 114 s'appliquent aux conventions de location conclues en vertu du paragraphe (1) ou (2) au plus tard 60 jours après que le locateur s'aperçoit de l'occupation non autorisée. 2006, chap. 17, par. 104 (3).

Cas où une cession est réputée se produire

(4) L'occupation du logement locatif par une personne est réputée une cession du logement à laquelle a consenti le locateur à compter du début de l'occupation non autorisée si les conditions suivantes sont réunies :

- a) une convention de location n'est pas conclue en vertu du paragraphe (1) ou (2) dans le délai imparti par le paragraphe (3);
- b) le locateur ne présente pas à la Commission, en vertu de l'article 100, une requête en expulsion de la personne au plus tard 60 jours après que le locateur s'aperçoit de l'occupation non autorisée;
- c) ni le locateur ni le locataire ne présente à la Commission, en vertu de l'article 101, une requête en expulsion du sous-locataire dans les 60 jours de l'expiration de la sous-location. 2006, chap. 17, par. 104 (4).

PARTIE VII RÈGLES RELATIVES AU LOYER

RÈGLES GÉNÉRALES

Restriction, dépôts de garantie

105. (1) Le seul dépôt de garantie que le locateur peut percevoir est l'avance de loyer prévue à l'article 106. 2006, chap. 17, par. 105 (1).

Définition

(2) La définition qui suit s'applique au présent article et à l'article 106.

«dépôt de garantie» Somme d'argent, bien ou droit qui est accordé ou donné par le locataire d'un logement locatif ou pour son compte au locateur ou à quiconque pour son compte et que détient le locateur ou quiconque pour son compte en garantie de l'exécution d'une obligation ou du paiement d'une dette du locataire ou que le locateur doit lui remettre sur réalisation d'une condition. 2006, chap. 17, par. 105 (2).

Pouvoir d'exiger une avance de loyer

106. (1) Le locateur peut exiger que le locataire verse une avance de loyer à l'égard de la location à la condition qu'il le fasse au plus tard au moment de conclure la convention de location. 2006, chap. 17, par. 106 (1).

Montant de l'avance de loyer

(2) Le montant de l'avance de loyer ne doit pas être supérieur au moindre du montant du loyer d'une période de location et du montant du loyer d'un mois. 2006, chap. 17, par. 106 (2).

Idem

(3) Si le loyer légal augmente après que le locateur a versé l'avance de loyer, le locateur peut exiger de lui qu'il verse un montant supplémentaire pour porter l'avance au montant permis par le paragraphe (2). 2006, chap. 17, par. 106 (3).

Restriction

(4) Le nouveau locateur du logement locatif ou la personne qui est réputée locateur aux termes du paragraphe 47 (1) de la *Loi sur les hypothèques* ne doit pas exiger que le locataire verse une avance de loyer s'il en a déjà versé une au locateur précédent du logement. 2006, chap. 17, par. 106 (4).

Exception

(5) Malgré le paragraphe (4), quiconque devient le nouveau locateur à la suite d'une vente conclue avec une personne réputée locateur aux termes du paragraphe 47 (1) de la *Loi sur les hypothèques* peut exiger que le locataire verse une avance de loyer égale à l'ancienne avance qu'il a reçue du produit de la vente. 2006, chap. 17, par. 106 (5).

Intérêts

(6) Le locateur du logement locatif verse chaque année au locataire, sur le montant de l'avance de loyer, des intérêts au taux correspondant au taux légal établi aux termes de l'article 120 qui est en vigueur à l'échéance du versement. 2006, chap. 17, par. 106 (6).

Déduction de l'avance de loyer

(7) Le locateur peut déduire du montant payable en application du paragraphe (6) l'excédent éventuel de l'avance de loyer maximale permise par le paragraphe (2) sur l'avance de loyer versée par le locataire. Le montant déduit est réputé faire partie de l'avance versée. 2006, chap. 17, par. 106 (7).

Disposition transitoire

(8) Malgré le paragraphe (6), les premiers intérêts qui deviennent exigibles en application de ce paragraphe après le jour de l'entrée en vigueur du présent paragraphe sont rajustés comme

suit :

- a) d'une part, les intérêts exigibles pour la période prenant fin avant le jour de l'entrée en vigueur du présent paragraphe sont calculés au taux annuel de 6 pour cent;
- b) d'autre part, les intérêts exigibles pour la période commençant le jour de l'entrée en vigueur du présent paragraphe ou après ce jour sont calculés au taux visé au paragraphe (6). 2006, chap. 17, par. 106 (8).

Intérêts déduits du loyer

(9) Si le locateur n'a pas effectué le versement exigé par le paragraphe (6) à son échéance, le locataire peut en déduire le montant d'un loyer subséquent. 2006, chap. 17, par. 106 (9).

Imputation de l'avance au dernier loyer

(10) Le locateur impute l'avance de loyer que le locataire lui a versée ou a versée à l'ancien locateur au loyer exigible pour la période de location qui précède immédiatement la résiliation de la location. 2006, chap. 17, par. 106 (10).

Avance de loyer, locataire éventuel

107. (1) Le locateur rembourse l'avance de loyer reçue à l'égard d'un logement locatif si la libre possession de celui-ci n'est pas donnée au locataire éventuel. 2006, chap. 17, par. 107 (1).

Exception

(2) Malgré le paragraphe (1), si le locataire éventuel, avant le moment où il obtiendrait par ailleurs la libre possession du logement locatif, consent à louer du locateur un logement différent :

- a) d'une part, le locateur peut imputer l'avance de loyer qu'il a reçue à l'autre logement locatif;
- b) d'autre part, le locateur ne doit rembourser que l'excédent éventuel de l'avance de loyer qu'il a reçue sur celle à laquelle il a droit en vertu de l'article 106 à l'égard de l'autre logement locatif. 2006, chap. 17, par. 107 (2).

Chèques postdatés et paiements automatiques

108. Le locateur ne doit pas exiger et la convention de location ne doit pas stipuler que le locataire ou le locataire éventuel :

- a) soit fournisse des chèques postdatés ou autres effets négociables pour le paiement du loyer;
- b) soit permette le virement automatique de son compte dans une institution financière, le prélèvement automatique sur une carte de crédit ou une autre forme de paiement automatique pour le paiement du loyer. 2006, chap. 17, art. 108; 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (3) et (4).

Reçu

109. (1) Le locateur remet gratuitement à un locataire ou à un ancien locataire, sur demande, un reçu attestant le paiement des sommes qu'il lui a versées, notamment le loyer, l'avance de loyer et l'arriéré de loyer. 2006, chap. 17, par. 109 (1).

Ancien locataire

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique à la demande d'un ancien locataire que si elle est faite dans les 12 mois qui suivent la résiliation de la location. 2006, chap. 17, par. 109 (2).

RÈGLES GÉNÉRALES RÉGISSANT LE MONTANT DU LOYER

Obligation du locateur, augmentations de loyer

110. Le locateur ne doit augmenter le loyer demandé au locataire pour le logement locatif que conformément à la présente partie. 2006, chap. 17, art. 110.

Interdiction au locateur de demander plus que le loyer légal

111. (1) Le locateur ne doit pas demander, pour le logement locatif, un loyer dont le montant est supérieur au loyer légal permis par la présente partie. 2006, chap. 17, par. 111 (1).

Loyer légal en cas de remise pour paiement rapide

(2) La remise de loyer qui est consentie en début ou en cours de location et qui représente jusqu'à 2 pour cent du loyer qui pourrait légalement être demandé par ailleurs pour une période de location n'a aucune incidence sur le loyer légal, si elle est accordée pour le paiement du loyer à la date d'échéance ou avant cette date et qu'elle satisfait aux conditions prescrites. 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (5).

Loyer légal en cas d'une autre remise

(2.1) Si une seule des remises suivantes est consentie, elle n'a aucune incidence sur le loyer légal :

1. La remise de loyer qui est offerte en début ou en cours de location et qui représente jusqu'à trois mois de loyer sur une période de 12 mois, si elle prend la forme de périodes de loyer gratuit et qu'elle satisfait aux conditions prescrites.
2. Une remise prescrite. 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (5).

Loyer légal lorsque les deux remises sont consenties

(2.2) Il est entendu que les remises visées aux paragraphes (2) et (2.1), toutes deux consenties, n'ont aucune incidence sur le loyer légal. 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (5).

Idem

(3) Sous réserve des paragraphes (2) et (2.1), si le locateur offre une remise de loyer en début ou en cours de location, le loyer légal est calculé conformément aux règles prescrites. 2006, chap. 17, par. 111 (3); 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (6).

Loyer légal en cas d'augmentation du loyer pour la première période de location

(4) Si le loyer que demande le locateur pour la première période de location est supérieur à celui qu'il demande pour les périodes de location subséquentes, le loyer légal est calculé conformément aux règles prescrites. 2006, chap. 17, par. 111 (4).

Loyer légal lors de l'entrée en vigueur du présent article

112. Sauf disposition prescrite à l'effet contraire, le loyer légal demandé au locataire pour le logement locatif qui fait l'objet d'une convention de location le jour de l'entrée en vigueur du présent article est celui qui était demandé la veille de cette entrée en vigueur ou, si ce montant était demandé illégalement aux termes de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, celui qu'il était légal de demander ce jour-là. 2006, chap. 17, art. 112.

Loyer légal du nouveau locataire

113. Sous réserve de l'article 111, le loyer légal de la première période de location du nouveau locataire dans le cadre d'une nouvelle convention de location est celui qui lui est demandé pour la première fois. 2006, chap. 17, art. 113.

Avis au nouveau locataire : ordonnance rendue en vertu de la disp. 6, 7 ou 8 du par. 30 (1) en vigueur

114. (1) Si une ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30

(1) est en vigueur à l'égard d'un logement locatif lors de la conclusion d'une nouvelle convention de location du logement, le locateur, avant de conclure celle-ci, donne au nouveau locataire un avis écrit sur le loyer légal du logement conformément au paragraphe (3). 2006, chap. 17, par. 114 (1).

Idem

(2) Si une ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1) entre en vigueur à l'égard d'un logement locatif après la conclusion d'une nouvelle convention de location du logement mais avant sa prise d'effet, le locateur, avant la prise d'effet, donne au nouveau locataire un avis écrit sur le loyer légal du logement conformément au paragraphe (3). 2006, chap. 17, par. 114 (2).

Contenu de l'avis

(3) L'avis donné en application du paragraphe (1) ou (2) est rédigé selon la formule qu'approuve la Commission et indique ce qui suit :

- a) des renseignements sur l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1);
- b) le loyer que le locateur peut légalement demander au nouveau locataire jusqu'à la levée de l'interdiction prévue par l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1);
- c) le loyer que le locateur peut légalement demander au nouveau locataire après la levée de l'interdiction prévue par l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1);
- d) des renseignements sur le dernier loyer légal demandé à l'ancien locataire;
- e) les renseignements prescrits. 2006, chap. 17, par. 114 (3).

Cas où l'ordonnance entre en vigueur après la prise d'effet de la convention de location

(4) Si une ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1) entre en vigueur à l'égard d'un logement locatif après la prise d'effet d'une nouvelle convention de location du logement, le locateur donne promptement au nouveau locataire un avis écrit sur le loyer légal du logement conformément au paragraphe (5), sauf si l'ordonnance a été rendue à la suite d'une requête présentée par le nouveau locataire. 2006, chap. 17, par. 114 (4).

Contenu de l'avis

(5) L'avis donné en application du paragraphe (4) est rédigé selon la formule qu'approuve la Commission et indique ce qui suit :

- a) des renseignements sur l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1);
- b) les renseignements prescrits. 2006, chap. 17, par. 114 (5).

Requête présentée par le nouveau locataire

115. (1) Le nouveau locataire qui avait droit à l'avis prévu à l'article 114 peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance qui, à la fois :

- a) détermine le loyer qui peut légalement être demandé au nouveau locataire jusqu'à la levée de l'interdiction prévue par l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1);

- b) détermine le loyer qui peut légalement être demandé au nouveau locataire après la levée de l'interdiction prévue par l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 6, 7 ou 8 du paragraphe 30 (1);
- c) exige que le locateur rembourse au nouveau locataire tout excédent de loyer qu'il a payé en sus du loyer qui peut légalement lui être demandé. 2006, chap. 17, par. 115 (1).

Délai de présentation de la requête

(2) Une ordonnance ne peut être rendue en vertu du paragraphe (1) que si la requête est présentée au plus tard un an après la prise d'effet de la nouvelle convention de location. 2006, chap. 17, par. 115 (2).

Défaut de se conformer à l'art. 114

(3) Si, à la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (1), la Commission conclut que le locateur ne s'est pas conformé à l'article 114, elle peut lui ordonner de lui verser une pénalité administrative qui ne dépasse pas le plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances. 2006, chap. 17, par. 115 (3).

Renseignements à déposer

(4) Si une requête est présentée en vertu du paragraphe (1), le locateur dépose auprès de la Commission les renseignements prescrits dans le délai prescrit. 2006, chap. 17, par. 115 (4).

Application de l'art. 135

(5) L'article 135 ne s'applique pas au nouveau locataire à l'égard du loyer qu'il a payé en sus du loyer qui pouvait légalement lui être demandé si une requête aurait pu être présentée en vertu du paragraphe (1) en vue d'obtenir une ordonnance exigeant le remboursement de l'excédent. 2006, chap. 17, par. 115 (5).

AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER**Avis d'augmentation de loyer exigé**

116. (1) Le locateur ne doit pas augmenter le loyer demandé au locataire pour le logement locatif sans lui donner d'abord un préavis écrit d'au moins 90 jours l'informant de son intention. 2006, chap. 17, par. 116 (1).

Idem

(2) Le paragraphe (1) s'applique même si le loyer demandé est augmenté conformément à une ordonnance rendue en vertu de l'article 126. 2006, chap. 17, par. 116 (2).

Contenu de l'avis

(3) L'avis est rédigé selon la formule qu'approuve la Commission et énonce l'intention du locateur d'augmenter le loyer et le montant du nouveau loyer. 2006, chap. 17, par. 116 (3).

Nullité de l'augmentation sans avis

(4) L'augmentation de loyer est nulle si le locateur n'a pas donné l'avis exigé par le présent article. En outre, le locateur doit donner un nouvel avis avant de pouvoir toucher l'augmentation. 2006, chap. 17, par. 116 (4).

Conformité du locateur : aucun avis exigé

117. (1) Malgré l'article 116, mais sous réserve des paragraphes (3) et (4), si une ordonnance a été rendue en vertu de la disposition 6 du paragraphe 30 (1) et qu'une nouvelle convention de location a été conclue pendant que l'ordonnance demeurerait en vigueur, le locateur peut, sans avis d'augmentation de loyer, demander un montant auquel il aurait eu droit en l'absence de l'ordonnance. 2006, chap. 17, par. 117 (1).

Idem

(2) Malgré l'article 116, mais sous réserve des paragraphes (3) et (4), si une ordonnance a été rendue en vertu de la disposition 8 du paragraphe 30 (1), le locateur peut, sans avis d'augmentation de loyer, toucher une augmentation de loyer à laquelle il aurait eu droit en l'absence de l'ordonnance. 2006, chap. 17, par. 117 (2).

Restriction

(3) Les paragraphes (1) et (2) ne s'appliquent que si le locateur a :

- a) d'une part, terminé les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation;
- b) d'autre part, terminé les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur. 2006, chap. 17, par. 117 (3).

Date d'effet

(4) Le pouvoir que confère le paragraphe (1) ou (2) de toucher une augmentation de loyer ou de demander un montant sans avis d'augmentation de loyer prend effet le premier jour de la période de location qui suit la date où le locateur a terminé :

- a) d'une part, les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation;
- b) d'autre part, les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés qui sont ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) et dont la Commission a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que le paragraphe 20 (1) ou l'article 161 impose au locateur. 2006, chap. 17, par. 117 (4).

Date de l'augmentation annuelle

(5) Lors de la fixation de la date d'effet de l'augmentation de loyer légale suivante en application de l'article 119 :

- a) d'une part, un montant demandé en vertu du paragraphe (1) est réputé l'avoir été au moment où le locateur y aurait eu droit en l'absence de l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 6 du paragraphe 30 (1);
- b) d'autre part, une augmentation touchée en vertu du paragraphe (2) est réputée l'avoir été au moment où le locateur y aurait eu droit en l'absence de l'ordonnance rendue en vertu de la disposition 8 du paragraphe 30 (1). 2006, chap. 17, par. 117 (5).

Défaut d'avis de résiliation

118. Le locataire qui ne donne pas au locateur l'avis de résiliation de la location prévu à l'article 47 après avoir reçu un avis d'augmentation de loyer proposée aux termes de l'article 116 est réputé avoir accepté l'augmentation de loyer qui serait permise par la présente loi une fois que le locateur et le locataire ont exercé les droits que leur confère celle-ci. 2006, chap. 17, art. 118.

RÈGLE DES 12 MOIS

Règle des 12 mois

119. (1) Le locateur qui a légitimement le droit d'augmenter le loyer demandé au locataire pour le logement locatif ne peut le faire que si au moins 12 mois se sont écoulés :

- a) depuis le jour de la dernière augmentation de loyer demandée à ce locataire pour ce logement, s'il y a déjà eu une augmentation;
- b) depuis le jour où ce logement a été loué pour la première fois à ce locataire, si l'alinéa a) ne s'applique pas. 2006, chap. 17, par. 119 (1).

Exception

(2) L'augmentation de loyer prévue à l'article 123 est réputée ne pas être une augmentation de loyer pour l'application du présent article. 2006, chap. 17, par. 119 (2).

TAUX LÉGAL

Augmentation du taux légal

120. (1) Le locateur ne doit pas augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé au locataire, ou au cessionnaire visé à l'article 95, pendant la durée de leur location, sauf s'il le fait conformément à l'article 126 ou 127 ou à une convention visée à l'article 121 ou 123. 2006, chap. 17, par. 120 (1).

Taux légal

(2) Le ministre établit le taux légal en vigueur pour chaque année civile comme suit :

1. Sous réserve de la limite indiquée à la disposition 2, le taux légal pour une année civile correspond à la moyenne sur la période de 12 mois qui se termine à la fin du mois de mai de l'année civile précédente, arrondie à la première décimale, du taux de variation annuelle de l'Indice des prix à la consommation des biens et des services pour l'Ontario, tel qu'il est publié mensuellement par Statistique Canada.
2. Le taux légal pour une année civile ne doit pas être supérieur à 2,5 pour cent. 2012, chap. 6, art. 1.

Publication du taux légal

(3) Le ministre fait publier le taux légal pour chaque année civile dans la *Gazette de l'Ontario* au plus tard le 31 août de l'année précédente. 2012, chap. 6, art. 1.

Disposition transitoire

(4) Le taux légal pour l'année civile où tombe la date d'entrée en vigueur est celui fixé pour cette année en application du présent article, dans sa version antérieure à cette date. 2012, chap. 6, art. 1.

Idem

(5) Si la date d'entrée en vigueur tombe le 1^{er} septembre d'une année civile ou après cette date, le taux légal pour l'année civile suivante est celui fixé pour cette année-là en application du présent article, dans sa version antérieure à cette date. 2012, chap. 6, art. 1.

Examen par le ministre

(6) Le ministre entreprend un examen de l'application du présent article dans les quatre ans qui suivent la date d'entrée en vigueur et, par la suite, dans les quatre ans qui suivent la fin de l'examen précédent. 2012, chap. 6, art. 1.

Définition

(7) La définition qui suit s'applique aux paragraphes (4), (5) et (6).

«date d'entrée en vigueur» Date d'entrée en vigueur de l'article 1 de la *Loi de 2012 modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation (taux légal d'augmentation des loyers)*. 2012, chap. 6, art. 1.

CONVENTIONS D'AUGMENTATION OU DE RÉDUCTION DU LOYER

Convention

121. (1) Le locateur et le locataire peuvent convenir d'augmenter le loyer demandé au locataire pour le logement locatif d'un pourcentage supérieur au taux légal si, selon le cas :

- a) le locateur a engagé ou promet d'engager une dépense en immobilisations précisée en échange de l'augmentation de loyer;
- b) le locateur a fourni ou promet de fournir un nouveau service ou un service supplémentaire en échange de l'augmentation de loyer. 2006, chap. 17, par. 121 (1).

Formule

(2) La convention prévue au paragraphe (1) est rédigée selon la formule qu'approuve la Commission et précise le nouveau loyer, le droit d'annulation que le paragraphe (4) accordé au locataire et sa date d'effet. 2006, chap. 17, par. 121 (2).

Augmentation maximale

(3) Le locateur ne doit pas augmenter le loyer demandé en vertu du présent article d'un pourcentage supérieur au taux légal majoré de 3 pour cent du loyer légal demandé précédemment. 2006, chap. 17, par. 121 (3).

Droit d'annulation

(4) Le locataire qui conclut la convention prévue au présent article peut l'annuler dans les cinq jours de sa signature en donnant un avis écrit à cet effet au locateur. 2006, chap. 17, par. 121 (4).

Prise d'effet de la convention

(5) La convention prévue au présent article ne peut prendre effet moins de six jours après sa signature. 2006, chap. 17, par. 121 (5).

Avis d'augmentation de loyer non exigé

(6) L'article 116 ne s'applique pas aux augmentations de loyer visées au présent article. 2006, chap. 17, par. 121 (6).

Nullité de l'avis antérieur

(7) L'avis d'augmentation de loyer que le locateur a donné au locataire avant la conclusion de la convention prévue au présent article devient nul lorsque celle-ci prend effet même si l'augmentation est réputée acceptée aux termes de l'article 118, si l'avis doit prendre effet le jour de la prise d'effet de l'augmentation convenue ou après ce jour. 2006, chap. 17, par. 121 (7).

Requête présentée par le locataire

122. (1) Le locataire ou l'ancien locataire peut demander par requête à la Commission une mesure de redressement si lui et le locateur ont convenu d'une augmentation de loyer en vertu de l'article 121 et que, selon le cas :

- a) le locateur n'a pas rempli tout ou partie d'une promesse prévue par la convention;
- b) la convention était fondée sur des travaux que le locateur a prétendu à tort avoir effectués;

- c) la convention était fondée sur des services que le locateur a prétendu à tort avoir fournis. 2006, chap. 17, par. 122 (1).

Prescription

(2) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du présent article plus de deux ans après la prise d'effet de l'augmentation de loyer. 2006, chap. 17, par. 122 (2).

Ordonnance

(3) À la suite d'une requête présentée en vertu du présent article, la Commission peut conclure que tout ou partie de la tranche de l'augmentation de loyer qui est supérieure au taux légal est invalide à compter du jour de sa prise d'effet et peut ordonner le remboursement des sommes dues en conséquence au locataire ou à l'ancien locataire. 2006, chap. 17, par. 122 (3).

Augmentation des services

123. (1) Le locateur peut, à n'importe quel moment, augmenter de la manière prescrite le loyer demandé au locataire pour le logement locatif s'il a convenu avec lui d'ajouter l'un ou l'autre des éléments suivants à l'égard de l'occupation du logement locatif par le locataire :

1. Une place de stationnement.
2. Un service, une installation, un privilège, une commodité ou une chose qui sont prescrits. 2006, chap. 17, par. 123 (1).

Application

(2) Le paragraphe (1) s'applique malgré les articles 116 et 119 et malgré toute ordonnance rendue en vertu de la disposition 6 du paragraphe 30 (1). 2006, chap. 17, par. 123 (2).

Nullité de la convention conclue sous la contrainte

124. Est nulle la convention visée à l'article 121 ou 123 qui a été conclue sous la contrainte ou par suite d'une assertion fausse, incomplète ou trompeuse du locateur ou de son représentant. 2006, chap. 17, art. 124.

Réduction des services

125. Le locateur réduit de la manière prescrite le loyer demandé au locataire pour le logement locatif s'il a convenu avec lui de ne plus fournir l'un ou l'autre des éléments visés au paragraphe 123 (1) à l'égard de l'occupation du logement locatif par le locataire. 2006, chap. 17, art. 125.

REQUÊTE EN AUGMENTATION DU LOYER PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR

Requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal

126. (1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance permettant d'augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé pour tout ou partie des logements locatifs de l'ensemble d'habitation dans les cas suivants :

1. Une augmentation extraordinaire des frais, pour l'ensemble d'habitation ou tout immeuble dans lequel les logements locatifs sont situés, à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services d'utilité publique, ou des deux.
2. L'engagement de dépenses en immobilisations admissibles à l'égard de l'ensemble d'habitation ou d'au moins un de ses logements locatifs.
3. L'engagement de frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité fournis, à l'égard de l'ensemble d'habitation ou de tout immeuble dans lequel les logements locatifs sont situés, par des personnes qui ne sont pas employées par le locateur. 2006, chap. 17,

par. 126 (1).

Définition

(2) La définition qui suit s'applique au présent article.

«augmentation extraordinaire» S'entend d'une augmentation extraordinaire au sens des règlements ou déterminée conformément à ceux-ci. 2006, chap. 17, par. 126 (2).

Moment où la requête doit être présentée

(3) La requête prévue au présent article est présentée au moins 90 jours avant la date d'effet de la première augmentation de loyer proposée qu'elle vise. 2006, chap. 17, par. 126 (3).

Renseignements à l'intention des locataires

(4) Si une requête est présentée en vertu du présent article et qu'elle se fonde en totalité ou en partie sur des dépenses en immobilisations, le locateur met à la disposition des locataires de l'ensemble d'habitation, conformément aux règles prescrites, les renseignements qui accompagnent la requête en application du paragraphe 185 (1). 2006, chap. 17, par. 126 (4).

Loyer pouvant être demandé avant l'ordonnance

(5) Si une requête est présentée en vertu du présent article et que le locateur a donné un avis d'augmentation du loyer du logement locatif tel qu'il est tenu de le faire, il ne doit pas, jusqu'à ce que prenne effet une ordonnance permettant l'augmentation de loyer, demander de loyer supérieur au moindre des montants suivants :

- a) le nouveau loyer précisé dans l'avis;
- b) le montant le plus élevé que le locateur pourrait demander sans présenter de requête en augmentation du loyer. 2006, chap. 17, par. 126 (5).

Paiement du montant intégral par le locataire

(6) Malgré le paragraphe (5), le locataire peut choisir de payer le montant précisé dans l'avis d'augmentation de loyer en attendant l'issue de la requête du locateur. Le cas échéant, le locateur lui doit le montant qu'il a payé en sus de celui que permet l'ordonnance de la Commission. 2006, chap. 17, par. 126 (6).

Dépenses en immobilisations admissibles

(7) Sous réserve des paragraphes (8) et (9), une dépense en immobilisations est admissible pour l'application du présent article si, selon le cas :

- a) elle est nécessaire pour protéger ou rétablir l'intégrité matérielle de tout ou partie de l'ensemble d'habitation;
- b) elle est nécessaire à l'observation du paragraphe 20 (1) ou des alinéas 161 a) à e);
- c) elle est nécessaire pour maintenir des installations de plomberie sanitaire, de chauffage, de ventilation ou de conditionnement de l'air ou des installations mécaniques ou électriques;
- d) elle offre des moyens d'accès aux personnes atteintes d'une invalidité;
- e) elle favorise l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;
- f) elle maintient ou améliore la sécurité de tout ou partie de l'ensemble d'habitation. 2006, chap. 17, par. 126 (7).

Exception

(8) Une dépense en immobilisations servant à remplacer des installations ou une chose

n'est pas admissible pour l'application du présent article si les installations ou la chose qui ont été remplacées n'avaient pas besoin de réparations majeures ou d'être remplacées, sauf si le remplacement favorise :

- a) soit les moyens d'accès pour les personnes atteintes d'une invalidité;
- b) soit l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;
- c) soit la sécurité de tout ou partie de l'ensemble d'habitation. 2006, chap. 17, par. 126 (8).

Idem

(9) Une dépense en immobilisations n'est pas admissible à l'égard d'un logement locatif pour l'application du présent article si un nouveau locataire a conclu une nouvelle convention de location à son égard qui a pris effet après que les travaux visés par la dépense en immobilisations ont été terminés. 2006, chap. 17, par. 126 (9).

Ordonnance

(10) Sous réserve des paragraphes (11) à (13), à la suite d'une requête présentée en vertu du présent article, la Commission émet des conclusions conformément aux règles prescrites à l'égard de tous les motifs de la requête et, si elle est convaincue qu'une ordonnance permettant d'augmenter le loyer demandé d'un pourcentage supérieur au taux légal est justifiée, elle rend une ordonnance qui précise ce qui suit :

- a) le pourcentage dont le loyer demandé peut être augmenté en plus du taux légal;
- b) sous réserve des règles prescrites, la période de 12 mois pendant laquelle l'augmentation permise par l'alinéa a) peut prendre effet. 2006, chap. 17, par. 126 (10).

Restriction

(11) Si la Commission est convaincue qu'une ordonnance permettant d'augmenter le loyer demandé d'un pourcentage supérieur au taux légal est justifiée et que le pourcentage d'augmentation justifié, en tout ou en partie, par les frais d'exploitation relatifs à des services de sécurité et les dépenses en immobilisations admissibles est supérieur à 3 pour cent :

- a) d'une part, le pourcentage précisé aux termes de l'alinéa (10) a) qui est attribuable à ces frais et dépenses ne doit pas être supérieur à 3 pour cent;
- b) d'autre part, l'ordonnance rendue aux termes du paragraphe (10) précise, conformément aux règles prescrites, le pourcentage dont le loyer demandé peut être augmenté en plus du taux légal pendant chacune des deux périodes de 12 mois qui suivent la période précisée aux termes de l'alinéa (10) b), le pourcentage applicable à chacune de ces deux périodes ne devant toutefois pas être supérieur à 3 pour cent. 2006, chap. 17, par. 126 (11).

Manquement grave

(12) Le paragraphe (13) s'applique à un logement locatif si la Commission conclut ce qui suit :

- a) le locateur :
 - (i) soit n'a pas terminé les éléments figurant dans les ordres d'exécution de travaux dont le délai de conformité est écoulé et dont la Commission conclut qu'ils se rapportent à un manquement grave à une norme de salubrité, de sécurité ou d'entretien ou à une norme relative à l'habitation,

- (ii) soit n'a pas terminé les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés que la Commission a ordonnés en vertu de la disposition 4 du paragraphe 30 (1) et dont elle a conclu qu'ils se rapportent à un manquement grave aux obligations que lui impose le paragraphe 20 (1) ou l'article 161,
- (iii) soit a gravement manqué aux obligations que lui impose le paragraphe 20 (1) ou l'article 161;

b) le logement locatif est touché :

- (i) soit par un ou plusieurs éléments visés au sous-alinéa a) (i) qui n'ont pas été terminés,
- (ii) soit par un ou plusieurs remplacements ou travaux de réparation ou autres visés au sous-alinéa a) (ii) qui n'ont pas été terminés,
- (iii) soit par un manquement grave visé au sous-alinéa a) (iii). 2006, chap. 17, par. 126 (12).

Idem

(13) Si le présent paragraphe s'applique à un logement locatif, la Commission :

- a) soit rejette la requête à l'égard du logement;
- b) soit prévoit, dans toute ordonnance qu'elle rend aux termes du paragraphe (10), que le loyer demandé pour le logement ne doit pas être augmenté par suite de l'ordonnance jusqu'à ce que la Commission soit convaincue de ce qui suit sur présentation d'une motion par le locateur dans le délai qu'elle précise, sur préavis donné au locataire :
 - (i) tous les éléments visés au sous-alinéa (12) a) (i) qui touchent le logement ont été terminés, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa,
 - (ii) tous les remplacements et travaux de réparation et autres visés au sous-alinéa (12) a) (ii) qui touchent le logement ont été terminés, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa,
 - (iii) le manquement grave visé au sous-alinéa (12) a) (iii) ne touche plus le logement, si une conclusion a été émise en application de ce sous-alinéa. 2006, chap. 17, par. 126 (13).

Non-application de l'ordonnance à un nouveau locataire

(14) L'ordonnance que rend la Commission aux termes du paragraphe (10) à l'égard du logement locatif n'a plus d'effet à compter du jour où un nouveau locataire conclut une nouvelle convention de location avec le locateur à l'égard de ce logement si cette convention prend effet le jour qui tombe soit 90 jours avant la première date d'effet de l'augmentation de loyer prévue par l'ordonnance soit après ce jour. 2006, chap. 17, par. 126 (14).

Cooccurrence de deux augmentations

127. Malgré l'alinéa 126 (11) b), s'il est rendu une ordonnance aux termes du paragraphe 126 (10) à l'égard du logement locatif et que le locateur n'a pas encore touché toutes les augmentations de loyer qui lui sont permises par une ordonnance antérieure conformément à l'alinéa 126 (11) b), il peut augmenter le loyer du logement locatif conformément aux règles prescrites. 2006, chap. 17, art. 127.

RÉDUCTION DU LOYER

Services d'utilité publique

128. (1) Si elle rend aux termes du paragraphe 126 (10) une ordonnance qui permet une augmentation de loyer attribuable en tout ou en partie à une augmentation extraordinaire des frais de services d'utilité publique, la Commission fait ce qui suit :

- a) elle précise dans l'ordonnance le pourcentage de l'augmentation qui est attribuable à l'augmentation extraordinaire;
- b) elle inclut dans l'ordonnance une description des obligations que les paragraphes (2) et (3) imposent au locateur. 2006, chap. 17, par. 128 (1).

Renseignements à l'intention du locataire

(2) Le locateur qui augmente le loyer demandé au locataire d'un logement locatif en vertu d'une ordonnance visée au paragraphe (1) fournit à ce locataire, conformément aux règles prescrites, des renseignements sur le total des frais de services d'utilité publique de l'ensemble d'habitation. 2006, chap. 17, par. 128 (2).

Réduction du loyer

(3) S'il augmente le loyer demandé au locataire d'un logement locatif en vertu d'une ordonnance visée au paragraphe (1) et que les frais de services d'utilité publique de l'ensemble d'habitation sont réduits d'un pourcentage supérieur au pourcentage prescrit pendant la période prescrite, le locateur réduit le loyer demandé à ce locataire conformément aux règles prescrites. 2006, chap. 17, par. 128 (3).

Application

(4) Le présent article cesse de s'appliquer au locataire d'un logement locatif à l'égard d'un service d'utilité publique si le locateur cesse de fournir ce service à ce logement conformément à la présente loi ou à une convention qu'il a conclue avec ce locataire. 2006, chap. 17, par. 128 (4).

Dépenses en immobilisations

129. Si la Commission rend aux termes du paragraphe 126 (10) une ordonnance qui permet une augmentation de loyer attribuable en tout ou en partie à des dépenses en immobilisations admissibles :

- a) elle précise dans l'ordonnance le pourcentage de l'augmentation qui est attribuable aux dépenses en immobilisations admissibles;
- b) elle précise dans l'ordonnance une date, déterminée conformément aux règles prescrites, pour l'application de l'alinéa c);
- c) l'ordonnance exige ce qui suit :
 - (i) si le loyer demandé au locataire d'un logement locatif est augmenté par suite de l'ordonnance du pourcentage maximal permis par l'ordonnance et que le locataire continue d'occuper le logement à la date précisée en application de l'alinéa b), le locateur doit réduire à cette date le loyer demandé à ce locataire du pourcentage précisé en application de l'alinéa a),
 - (ii) si le loyer demandé au locataire d'un logement locatif est augmenté par suite de l'ordonnance d'un pourcentage inférieur au pourcentage maximal permis par l'ordonnance et que le locataire continue d'occuper le logement à la date précisée en application de l'alinéa b), le locateur doit réduire à cette date le loyer demandé à ce locataire du pourcentage, déterminé conformément aux règles prescrites, qui est égal ou inférieur au pourcentage précisé en application de l'alinéa a). 2006,

chap. 17, art. 129.

Réduction des services

130. (1) Le locataire du logement locatif peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de réduction du loyer demandé pour le logement en raison de la réduction ou de l'interruption des services ou des installations fournis à l'égard du logement ou de l'ensemble d'habitation. 2006, chap. 17, par. 130 (1).

Idem, ancien locataire

(2) L'ancien locataire du logement locatif peut présenter une requête en vertu du présent article comme locataire du logement si l'interruption ou la réduction des services ou des installations l'a touché pendant qu'il était locataire du logement. 2006, chap. 17, par. 130 (2).

Ordonnance, loyer légal

(3) La Commission émet des conclusions conformément aux règles prescrites et peut ordonner :

- a) que le loyer demandé soit réduit selon un montant précisé;
- b) que le locataire soit remboursé du loyer dont il a été conclu qu'il a été perçu illégalement par le locateur;
- c) que le loyer demandé soit réduit d'une somme précisée pendant une période précisée en cas de réduction temporaire d'un service. 2006, chap. 17, par. 130 (3).

Idem

(4) L'ordonnance de réduction du loyer prévue au présent article prend effet le jour où l'interruption ou la réduction est survenue pour la première fois. 2006, chap. 17, par. 130 (4).

Idem, prescription

(5) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du présent article plus d'un an après la réduction ou l'interruption d'un service ou d'une installation. 2006, chap. 17, par. 130 (5).

Impôts municipaux

131. (1) Si les impôts fonciers municipaux prélevés sur l'ensemble d'habitation sont réduits d'un pourcentage supérieur au pourcentage prescrit, le loyer légal de chacun des logements locatifs de l'ensemble est réduit conformément aux règles prescrites. 2006, chap. 17, par. 131 (1).

Date d'effet

(2) La réduction du loyer prend effet à la date fixée selon les règles prescrites, que l'avis prévu au paragraphe (3) ait été donné ou non. 2006, chap. 17, par. 131 (2).

Avis

(3) Si, dans le cas d'un ensemble d'habitation qui compte au moins le nombre prescrit de logements locatifs, le loyer que doivent payer les locataires est réduit aux termes du paragraphe (1), la municipalité locale dans laquelle l'ensemble est situé en avise le locateur et tous les locataires de l'ensemble dans le délai et au moyen du mode de signification prescrits. 2006, chap. 17, par. 131 (3).

Idem

(4) L'avis est donné par écrit selon la formule qu'approuve la Commission et fait ce qui suit :

- a) il informe les locataires de la réduction de leur loyer;

- b) il indique le pourcentage de réduction et sa date d'effet;
- c) il informe les locataires qu'ils peuvent présenter une requête en paiement de sommes perçues illégalement à la Commission en vertu de l'article 135 si leur loyer n'est pas réduit conformément à l'avis;
- d) il avise le locateur et les locataires de leur droit de demander une ordonnance en vertu de l'article 132. 2006, chap. 17, par. 131 (4).

Idem

(5) La municipalité locale qui donne l'avis prévu au présent article en remet une copie à la Commission ou au ministère sur demande. 2006, chap. 17, par. 131 (5).

Requête en modification

132. (1) Le locateur ou le locataire peut demander par requête à la Commission, dans les circonstances prescrites, de rendre une ordonnance modifiant le montant de la réduction du loyer demandé que prévoit l'article 131. 2006, chap. 17, par. 132 (1).

Idem

(2) La requête prévue au paragraphe (1) est présentée dans le délai prescrit. 2006, chap. 17, par. 132 (2).

Décision et ordonnance

(3) La Commission décide des requêtes présentées en vertu du présent article conformément aux règles prescrites et rend une ordonnance fixant le pourcentage de la réduction du loyer. 2006, chap. 17, par. 132 (3).

Idem

(4) L'ordonnance prévue au présent article prend effet à la date d'effet fixée aux termes du paragraphe 131 (2). 2006, chap. 17, par. 132 (4).

Requête : réduction des impôts municipaux

133. (1) Le locataire du logement locatif peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de réduction du loyer demandé pour le logement en raison de la réduction des redevances et impôts municipaux prélevés sur l'ensemble d'habitation. 2006, chap. 17, par. 133 (1).

Ordonnance

(2) La Commission émet des conclusions conformément aux règles prescrites et peut ordonner la réduction du loyer demandé pour le logement locatif. 2006, chap. 17, par. 133 (2).

Date d'effet

(3) L'ordonnance prévue au présent article prend effet à la date déterminée conformément aux règles prescrites. 2006, chap. 17, par. 133 (3).

CHARGES SUPPLÉMENTAIRES ILLÉGALES**Charges supplémentaires interdites**

134. (1) Sauf disposition prescrite à l'effet contraire, le locateur ne doit pas prendre, directement ou indirectement, l'une ou l'autre des mesures suivantes à l'égard du logement locatif :

- a) percevoir ou exiger ou tenter de percevoir ou d'exiger du locataire ou du locataire éventuel du logement locatif des frais, un droit, une commission, une compensation, une pénalité, un pas-de-porte ou une autre somme de ce genre, que la somme soit

remboursable ou non;

- b) exiger ou tenter d'exiger du locataire ou du locataire éventuel une contrepartie pour des biens ou des services comme condition pour lui octroyer la location ou pour continuer de lui permettre d'occuper le logement locatif si cette contrepartie s'ajoute au loyer que le locataire a l'obligation légale de payer au locateur;
- c) louer une partie du logement locatif pour un loyer qui, ajouté à tous les autres loyers payables pour toutes les autres parties du logement, dépasse le loyer légal que le locateur peut demander pour ce logement. 2006, chap. 17, par. 134 (1).

Idem

(2) Le concierge, le gérant ou toute autre personne agissant pour le compte du locateur en ce qui concerne le logement locatif ne doit pas prendre, directement ou indirectement, avec ou sans l'autorisation du locateur, l'une quelconque des mesures mentionnées à l'alinéa (1) a), b) ou c) à l'égard de ce logement. 2006, chap. 17, par. 134 (2).

Idem

(3) Sauf disposition prescrite à l'effet contraire, ni le locataire ni aucune personne agissant pour son compte ne doit prendre, directement ou indirectement, l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- a) sous-louer le logement locatif pour un loyer payable par un ou plusieurs sous-locataires qui est supérieur au loyer légal que demande le locateur pour ce logement;
- b) percevoir ou exiger ou tenter de percevoir ou d'exiger d'une personne des frais, un droit, une commission, une compensation, une pénalité, un pas-de-porte ou une autre somme de ce genre pour se départir de la possession du logement locatif, notamment en le sous-louant ou en abandonnant l'occupation;
- c) exiger ou tenter d'exiger d'une personne une contrepartie pour des biens ou des services comme condition pour mettre un terme à la possession du logement locatif, notamment en le sous-louant, en le cédant ou en abandonnant l'occupation, en plus du loyer que la personne a l'obligation légale de payer au locataire ou au locateur. 2006, chap. 17, par. 134 (3).

SOMMES PERÇUES ILLÉGALEMENT

Sommes perçues illégalement

135. (1) Le locataire ou l'ancien locataire du logement locatif peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance prévoyant que le locateur, son représentant ou son concierge lui paie les sommes qu'il a perçues ou conservées contrairement à la présente loi ou à la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*. 2006, chap. 17, par. 135 (1).

Locataires éventuels

(2) Le locataire éventuel peut demander par requête à la Commission de rendre l'ordonnance prévue au paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 135 (2).

Sous-locataires

(3) Le sous-locataire peut demander par requête à la Commission de rendre l'ordonnance prévue au paragraphe (1) comme s'il était le locataire et que le locataire était le locateur. 2006, chap. 17, par. 135 (3).

Prescription

(4) Aucune ordonnance ne peut être rendue en vertu du présent article à l'égard d'une requête déposée plus d'un an après que la personne a perçu ou conservé des sommes contrairement à la présente loi ou à la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*. 2006, chap. 17, par. 135 (4).

Loyer réputé légal

136. (1) Le loyer demandé au moins un an plus tôt est réputé légal à moins qu'une requête ne soit présentée dans l'année qui suit la date à laquelle il a été demandé pour la première fois et que sa légalité ne soit remise en cause. 2006, chap. 17, par. 136 (1).

Augmentation réputée légale

(2) L'augmentation de loyer est réputée légale à moins qu'une requête ne soit présentée dans l'année qui suit la date à laquelle elle a été demandée pour la première fois et que sa légalité ne soit remise en cause. 2006, chap. 17, par. 136 (2).

Primauté de l'art. 122

(3) Le présent article n'a pas pour effet de priver le locataire du droit de demander et d'obtenir une mesure de redressement en présentant la requête prévue à l'article 122 dans le délai précisé à cet article. 2006, chap. 17, par. 136 (3).

PARTIE VIII COMPTEURS INDIVIDUELS ET RÉPARTITION DES FRAIS DE SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Compteurs individuels

137. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

«compteur» S'entend au sens de la partie III de la *Loi de 2010 sur la protection des consommateurs d'énergie*. («meter»)

«compteur individuel» S'entend au sens de la partie III de la *Loi de 2010 sur la protection des consommateurs d'énergie*. («suite meter»)

«fournisseur de compteurs individuels» S'entend au sens de la partie III de la *Loi de 2010 sur la protection des consommateurs d'énergie*. («suite meter provider») 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Interruption de l'approvisionnement

(2) Le locateur qui a l'obligation d'approvisionner un logement locatif en électricité aux termes d'une convention de location peut interrompre l'approvisionnement pendant l'installation d'un compteur individuel si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le compteur individuel est installé par un fournisseur de compteurs individuels;
- b) l'approvisionnement en électricité est interrompu seulement pendant la période minimale qu'il faut pour installer le compteur individuel;
- c) le locateur remet un avis suffisant au locataire conformément aux règles prescrites. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Fin de l'obligation du locateur

(3) Sous réserve des paragraphes (4) et (5), si un compteur ou un compteur individuel est installé pour un logement locatif, le locateur qui a l'obligation d'approvisionner le logement locatif en électricité aux termes d'une convention de location peut mettre fin à cette obligation en faisant ce qui suit :

- a) il obtient le consentement écrit du locataire selon la formule qu'approuve la Commission;
- b) il remet un avis suffisant à cet effet au locataire conformément aux règles prescrites;
- c) il réduit le loyer, dans les circonstances prescrites et conformément aux règles prescrites, selon un montant qui tient compte du coût de la consommation d'électricité et des frais connexes. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Renseignements à l'intention des locataires

(4) Le locateur ne doit mettre fin à une obligation d'approvisionnement en électricité en vertu du paragraphe (3) que s'il a donné les renseignements prescrits au locataire avant d'obtenir son consentement écrit. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Restriction

(5) Lorsque l'électricité constitue la principale source de chauffage du logement, le locateur peut, dans les circonstances prescrites, mettre fin à une obligation d'approvisionnement en électricité en vertu du paragraphe (3), mais uniquement s'il a satisfait aux conditions prescrites. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Révision de la convention

(6) Dans le délai et les circonstances prescrits, le locataire peut demander au locateur de rajuster, conformément aux règles prescrites, la réduction de loyer accordée en application du paragraphe (3), auquel cas le locateur rajuste le loyer et offre un remboursement conformément à ces règles. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Renseignements à l'intention des locataires éventuels

(7) Sauf dans les circonstances prescrites, si un compteur individuel est installé pour un logement locatif, le locateur fournit les renseignements suivants, selon la formule qu'approuve la Commission, à tout locataire éventuel du logement avant de conclure une convention de location avec lui :

1. Les renseignements les plus récents, sur la période prescrite, concernant la consommation d'électricité du logement qui sont mis à sa disposition par le fournisseur de compteurs individuels.
2. Le cas échéant, la partie de la période visée par les renseignements mentionnés à la disposition 1 pendant laquelle le logement était libre.
3. Les renseignements prescrits. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Autres circonstances dans lesquelles les renseignements sont exigés

(8) Si un compteur ou un compteur individuel est installé pour un logement locatif, avant de conclure une convention de location d'un logement locatif avec un locataire éventuel, le locateur lui fournit les renseignements qu'exige le paragraphe (7), ou la partie prescrite des renseignements qu'exige ce paragraphe, dans les autres circonstances prescrites. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Obligations en matière d'économie et d'utilisation efficace de l'électricité

(9) Le locateur fait ce qui suit conformément aux règles prescrites si un compteur individuel est installé pour un logement locatif et qu'il a été mis fin à son obligation d'approvisionnement en électricité :

- a) il veille à ce que tout appareil ménager qu'il fournit pour le logement satisfasse aux

exigences prescrites en matière d'économie et d'utilisation efficace de l'électricité;

b) il veille à ce que d'autres aspects du logement satisfassent aux exigences prescrites en matière d'économie et d'utilisation efficace de l'électricité;

c) il veille à ce que les autres exigences prescrites en matière d'économie et d'utilisation efficace de l'électricité soient respectées. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Idem : autres circonstances prescrites

(10) Si un compteur ou un compteur individuel est installé pour un logement locatif, le locateur se conforme aux obligations en matière d'économie et d'utilisation efficace de l'électricité mentionnées au paragraphe (9) dans les autres circonstances prescrites. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Présentation d'une requête par le locataire

(11) Le locataire ou l'ancien locataire d'un logement locatif peut demander par requête à la Commission, dans les circonstances prescrites, de rendre une ordonnance déterminant si le locateur a manqué à une obligation prévue au présent article. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Ordonnance : disposition générale

(12) Si elle détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (11), que le locateur a manqué à une obligation prévue au paragraphe (2), (6), (7), (8), (9) ou (10), la Commission peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

1. Ordonner une diminution de loyer.
2. Autoriser les remplacements ou les travaux de réparation ou autres effectués ou à effectuer et ordonner que le locateur en rembourse les frais au locataire.
3. Ordonner au locateur d'effectuer les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés dans un délai précisé.
4. Ordonner que le loyer demandé soit réduit du montant précisé et ordonner le remboursement approprié.
5. Rendre toute autre ordonnance qu'elle juge appropriée. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Ordonnance : manquement au par. (3), (4) ou (5)

(13) Si elle détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (11), que le locateur a manqué à une obligation prévue au paragraphe (3), (4) ou (5), la Commission peut, en plus de celles énoncées au paragraphe (12), prendre une des mesures suivantes ou les deux :

1. Résilier la location.
2. Ordonner au locateur de satisfaire à l'obligation d'approvisionner le logement locatif en électricité et de fixer le nouveau loyer qui peut être demandé. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Expulsion : ordonnance de résiliation

(14) Dans l'ordonnance de résiliation de la location qu'elle rend en vertu de la disposition 1 du paragraphe (13), la Commission peut ordonner que le locataire soit expulsé, à une date qui n'est pas antérieure à la date de résiliation précisée dans l'ordonnance. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Détermination : dépenses en immobilisations

(15) Sauf dans les circonstances prescrites, pour l'application de l'article 126, une dépense en immobilisations n'est pas admissible si les conditions suivantes sont réunies :

- a) un compteur ou un compteur individuel a été installé pour un ensemble d'habitation avant l'engagement de la dépense;
- b) elle n'a pas favorisé des économies d'électricité ou une utilisation plus efficace de l'électricité;
- c) le but auquel elle a été engagée aurait pu raisonnablement être réalisé en engageant une dépense en immobilisations favorisant des économies d'électricité ou une utilisation plus efficace d'électricité. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Droits, frais et dépôts de garantie

(16) Lorsqu'un compteur ou un compteur individuel est installé pour un logement locatif et que le locataire est redevable du paiement de l'approvisionnement en électricité, les articles 134 et 135 ne s'appliquent pas aux droits, frais ou dépôts de garantie exigibles à l'égard de cet approvisionnement et aucun montant payé à ce titre ne doit être considéré comme étant une contrepartie ou un service compris dans la définition de «loyer» au paragraphe 2 (1). 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Entrave à un service essentiel ou à la jouissance raisonnable

(17) Lorsqu'un compteur ou un compteur individuel est installé pour un logement locatif, que le locataire est redevable du paiement de l'approvisionnement en électricité et qu'un locateur, son représentant ou un fournisseur de compteurs individuels tente de faire respecter les droits ou les obligations que lui confère le présent article ou l'article 31 de la *Loi de 1998 sur l'électricité*, l'électricité est réputée ne pas être un service essentiel au sens de l'article 21 et toute entrave à l'approvisionnement en électricité est réputée ne pas être une entrave à la jouissance raisonnable par le locataire au sens des articles 22 et 235. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Nullité des dispositions du bail

(18) Est nulle toute disposition d'une convention de location qui se présente comme prévoyant que le locataire a consenti ou consentira à ce qu'il soit mis fin à l'obligation du locateur d'approvisionner le logement locatif en électricité à une date ultérieure ou comme prévoyant par ailleurs des conditions incompatibles avec les dispositions du présent article. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Répartition des frais de services d'utilité publique

138. (1) Le locateur d'un immeuble comptant au plus six logements locatifs qui fournit un service d'utilité publique à chaque logement peut demander au locataire, avec son consentement écrit, une partie des frais du service conformément aux règles prescrites si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locateur remet un avis suffisant au locataire conformément aux règles prescrites;
- b) le loyer de chaque logement est réduit conformément aux règles prescrites. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Non-assimilation à un service

(2) Si le locateur demande à un locataire une partie des frais d'un service d'utilité publique conformément au paragraphe (1), ce service ne doit pas être considéré comme étant un service compris dans la définition de «loyer» au paragraphe 2 (1). 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Interdiction de résilier la location

(3) Le locateur qui demande à un locataire une partie des frais d'un service d'utilité publique conformément au paragraphe (1) ne doit pas signifier un avis de résiliation en vertu de

l'article 59 ou présenter une requête à la Commission en vue d'obtenir une ordonnance visée à l'article 69 ou 87, si l'avis ou la requête se fonde sur le fait que le locataire n'a pas payé ces frais. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Renseignements à l'intention des locataires éventuels

(4) Le locateur qui demande aux locataires une partie des frais d'un service d'utilité publique fournit les renseignements suivants à tout locataire éventuel avant de conclure une convention de location avec lui :

1. La partie des frais du service d'utilité publique, exprimée en pourcentage du total des frais du service, qui vise le logement locatif qu'occuperait ce locataire.
2. Le total des frais du service d'utilité publique de l'immeuble au cours de la période prescrite pour laquelle le locateur possède des renseignements à cet égard.
3. Le cas échéant, la partie de l'immeuble qui était libre au cours de toute partie de la période visée par les renseignements mentionnés à la disposition 2, ainsi que la période pendant laquelle elle l'était.
4. Les renseignements prescrits. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Obligations en matière d'économie et d'utilisation efficace du service d'utilité publique

(5) Le locateur qui demande à un locataire une partie des frais d'un service d'utilité publique fait ce qui suit conformément aux règles prescrites :

- a) il veille à ce que tout appareil ménager qu'il fournit satisfasse aux exigences prescrites en matière d'économie et d'utilisation efficace du service;
- b) il veille à ce que d'autres aspects du logement locatif satisfassent aux exigences prescrites en matière d'économie et d'utilisation efficace du service;
- c) il veille à ce qu'il soit satisfait aux autres exigences prescrites en matière d'économie et d'utilisation efficace du service. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Présentation d'une requête par le locataire

(6) Le locataire ou l'ancien locataire d'un logement locatif peut demander par requête à la Commission, dans les circonstances prescrites, de rendre une ordonnance déterminant si le locateur a manqué à une obligation prévue au présent article. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Ordonnance : disposition générale

(7) Si elle détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (6), que le locateur a manqué à une obligation prévue au paragraphe (4) ou (5), la Commission peut prendre une ou plusieurs des mesures suivantes :

1. Ordonner une diminution de loyer.
2. Autoriser les remplacements ou les travaux de réparation ou autres effectués ou à effectuer et ordonner que le locateur en rembourse les frais au locataire.
3. Ordonner au locateur d'effectuer les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés dans un délai précisé.
4. Ordonner que le loyer demandé soit réduit du montant précisé et ordonner le remboursement approprié.
5. Rendre toute autre ordonnance qu'elle juge appropriée. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Ordonnance : manquement au par. (1)

(8) Si elle détermine, à la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (6), que le locateur a manqué à une obligation prévue au paragraphe (1), la Commission peut prendre, en plus de celles énoncées au paragraphe (7), une des mesures suivantes ou les deux :

1. Résilier la location.
2. Ordonner au locateur de satisfaire à l'obligation de fournir le service d'utilité publique au logement locatif et de fixer le nouveau loyer qui peut être demandé. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Expulsion : ordonnance de résiliation

(9) Dans l'ordonnance de résiliation de la location qu'elle rend en vertu de la disposition 1 du paragraphe (8), la Commission peut ordonner que le locataire soit expulsé, à une date qui n'est pas antérieure à la date de résiliation précisée dans l'ordonnance. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

Détermination : dépenses en immobilisations

(10) Pour l'application de l'article 126, une dépense en immobilisations n'est pas admissible si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locateur a demandé aux locataires une partie des frais d'un service d'utilité publique avant l'engagement de la dépense;
- b) elle n'a pas favorisé des économies du service d'utilité publique ou son utilisation plus efficace;
- c) le but auquel elle a été engagée aurait pu raisonnablement être réalisé en engageant une dépense en immobilisations favorisant des économies du service d'utilité publique ou son utilisation plus efficace. 2010, chap. 8, par. 39 (1).

**PARTIE IX
MAISONS DE SOINS****RESPONSABILITÉS DES LOCATEURS ET DES LOCATAIRES****Convention exigée**

139. (1) Une convention de location écrite est conclue pour chaque locataire de la maison de soins. 2006, chap. 17, par. 139 (1).

Contenu de la convention

(2) La convention énonce ce dont il a été convenu quant aux services en matière de soins et aux repas ainsi que leur prix. 2006, chap. 17, par. 139 (2).

Observation

(3) La Commission peut rendre une ordonnance de diminution de loyer si elle détermine, à la suite d'une requête présentée par le locataire, que le paragraphe (1) ou (2) n'a pas été observé. 2006, chap. 17, par. 139 (3).

Renseignements fournis au locataire

140. (1) Avant de conclure une convention de location avec le nouveau locataire de la maison de soins, le locateur lui remet une trousse d'information qui contient les renseignements prescrits. 2006, chap. 17, par. 140 (1).

Effet de la non-conformité

(2) Le locateur ne doit pas donner d'avis d'augmentation de loyer ni d'avis d'augmentation

du prix des repas ou des services en matière de soins avant d'avoir remis au locataire la trousse d'information exigée. 2006, chap. 17, par. 140 (2).

Convention de location

Convention de location, droit de consultation

141. (1) Chaque convention de location conclue avec le locataire de la maison de soins contient un énoncé selon lequel il a le droit de consulter un tiers à l'égard de la convention et d'annuler celle-ci dans les cinq jours de sa conclusion. 2006, chap. 17, par. 141 (1).

Annulation

(2) Le locataire peut annuler la convention de location en donnant un avis écrit au locateur dans les cinq jours de sa conclusion. 2006, chap. 17, par. 141 (2).

Entrée pour vérifier l'état du locataire

142. (1) Malgré l'article 25, le locateur peut entrer à intervalles réguliers dans le logement locatif de la maison de soins pour vérifier l'état du locataire conformément à la convention de location si celle-ci exige qu'il le fasse. 2006, chap. 17, par. 142 (1).

Droit de révoquer la disposition

(2) Le locataire dont la convention de location contient une disposition selon laquelle le locateur est tenu de vérifier son état à intervalles réguliers peut révoquer unilatéralement cette disposition en donnant un avis écrit au locateur. 2006, chap. 17, par. 142 (2).

Cession, sous-location dans le cas des maisons de soins

143. Le locateur peut refuser de consentir à la cession ou à la sous-location du logement locatif de la maison de soins si cela a pour effet d'admettre une personne à la maison de soins contrairement aux critères d'admission ou aux lignes directrices en la matière établis par le locateur. 2006, chap. 17, art. 143.

Avis de résiliation

144. (1) Le locateur peut, au moyen d'un avis, résilier la location du locataire d'une maison de soins si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire occupe le logement locatif uniquement pour y recevoir des services de réadaptation ou des services thérapeutiques dont le locateur et lui-même ont convenu;
- b) aucun autre locataire de la maison de soins qui occupe un logement locatif uniquement pour y recevoir des services de réadaptation ou des services thérapeutiques n'est autorisé à y résider pendant plus que la période prescrite;
- c) la période de location convenue a expiré. 2006, chap. 17, par. 144 (1).

Préavis

(2) La date de résiliation précisée dans l'avis survient au moins le nombre de jours après celle de sa remise qui est précisé à l'article 44 et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. 2006, chap. 17, par. 144 (2).

Résiliation, maison de soins

145. (1) Malgré l'article 44, le locataire de la maison de soins peut résilier la location à n'importe quel moment en donnant un préavis d'au moins 30 jours à cet effet au locateur. 2006, chap. 17, par. 145 (1).

Services en matière de soins et repas

(2) Le locataire qui résilie la location en vertu du paragraphe (1) peut exiger que le locateur

cesse de fournir les services en matière de soins et les repas avant la date de résiliation en lui donnant un préavis d'au moins 10 jours. 2006, chap. 17, par. 145 (2).

Idem

(3) Le locataire n'est pas tenu de payer les services en matière de soins et les repas qui auraient été fournis par ailleurs aux termes de la convention de location après la date où le locateur doit cesser de les fournir en application du paragraphe (2). 2006, chap. 17, par. 145 (3).

Idem

(4) La succession d'un locataire n'est pas tenue de payer les services en matière de soins et les repas qui auraient été fournis par ailleurs aux termes de la convention de location plus de 10 jours après le décès du locataire. 2006, chap. 17, par. 145 (4).

Avis de résiliation, démolition, affectation à un autre usage ou réparations

146. (1) Le locateur qui donne l'avis de résiliation prévu à l'article 50 à un locataire de la maison de soins fait des efforts raisonnables pour lui trouver un autre logement convenable. 2006, chap. 17, par. 146 (1).

Idem

(2) Les articles 52 et 54 ne s'appliquent pas à l'égard du locataire de la maison de soins qui reçoit l'avis de résiliation prévu à l'article 50 et qui choisit l'autre logement convenable que le locateur lui a trouvé aux termes du paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 146 (2); 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (7).

Fournisseurs de soins externes

147. Le locateur ne doit pas, selon le cas :

- a) faire quoi que ce soit pour empêcher un locataire de la maison de soins d'obtenir, de la personne de son choix, des services en matière de soins qui s'ajoutent à ceux fournis aux termes de la convention de location;
- b) entraver la fourniture à un locataire de la maison de soins, par la personne de son choix, de services en matière de soins qui s'ajoutent à ceux fournis aux termes de la convention de location. 2006, chap. 17, art. 147.

TRANSFERT DE LA LOCATION**Transfert de la location****Requête**

148. (1) Le locateur peut demander par requête à la Commission de rendre une ordonnance de transfert du locataire hors de la maison de soins et d'expulsion de celui-ci si, selon le cas :

- a) le locataire n'a plus besoin du niveau de soins que fournit le locateur;
- b) le locataire a besoin d'un niveau de soins que le locateur ne peut fournir. 2006, chap. 17, par. 148 (1).

Ordonnance

(2) La Commission ne peut rendre une ordonnance en vertu de l'alinéa (1) b) que si elle est convaincue de ce qui suit :

- a) il existe un autre logement convenable pour le locataire;
- b) le niveau de soins que le locateur peut fournir au locataire de la maison de soins, ajouté

aux services communautaires qui lui sont fournis, ne peut combler ses besoins en matière de soins. 2006, chap. 17, par. 148 (2).

Médiation obligatoire

(3) Avant que la Commission rende une ordonnance, tout différend éventuel fait l'objet d'une médiation. 2006, chap. 17, par. 148 (3).

Idem

(4) La Commission peut rejeter la requête du locateur qui ne participe pas à la médiation. 2006, chap. 17, par. 148 (4).

RÈGLES RELATIVES AU LOYER ET À D'AUTRES FRAIS

Loyer demandé dans la maison de soins

149. (1) Si un logement locatif de la maison de soins fait l'objet de plus d'une convention de location, les dispositions de la partie VII s'appliquent, sous réserve du paragraphe 6 (2), à l'égard de chacune d'elles comme s'il s'agissait d'une convention visant un logement locatif distinct. 2006, chap. 17, art. 149.

Avis d'augmentation des prix

150. (1) Le locateur ne doit pas augmenter le prix des repas ou des services en matière de soins qu'il fournit au locataire du logement locatif de la maison de soins sans d'abord donner au locataire un préavis d'au moins 90 jours l'informant de son intention. 2006, chap. 17, par. 150 (1).

Contenu de l'avis

(2) L'avis est donné par écrit selon la formule qu'approuve la Commission. Il énonce l'intention du locateur d'augmenter les prix et précise le nouveau prix des repas et des services en matière de soins. 2006, chap. 17, par. 150 (2).

Effet de la non-conformité

(3) L'augmentation du prix des repas ou des services en matière de soins est nulle si le locateur n'a pas donné l'avis exigé par le présent article. En outre, le locateur doit donner un nouvel avis avant de pouvoir toucher l'augmentation. 2006, chap. 17, par. 150 (3).

Certains prix permis

151. (1) Le paragraphe 134 (1) n'a pas pour effet de restreindre le droit du locateur de faire payer les repas ou les services en matière de soins au locataire du logement locatif de la maison de soins, à la condition qu'il se conforme aux exigences des articles 140 et 150. 2006, chap. 17, par. 151 (1).

Idem

(2) Le paragraphe 134 (3) n'a pas pour effet de restreindre le droit du locataire ou d'une personne qui agit pour son compte de faire payer les repas ou les services en matière de soins au sous-locataire du logement locatif de la maison de soins. 2006, chap. 17, par. 151 (2).

PARTIE X

PARCS DE MAISONS MOBILES ET ZONES RÉSIDENIELLES À BAUX FONCIERS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Application

152. (1) La présente partie s'applique à l'égard des locations concernant les parcs de maisons mobiles. 2006, chap. 17, par. 152 (1).

Idem : zones résidentielles à baux fonciers

(2) La présente partie s'applique, avec les adaptations nécessaires, à l'égard des locations concernant des zones résidentielles à baux fonciers, comme si elles concernaient des parcs de maisons mobiles. 2006, chap. 17, par. 152 (2).

Interprétation

153. La mention, dans la présente partie, de la maison mobile du locataire s'interprète comme celle de la maison mobile dont il est propriétaire et qui est située dans le parc de maisons mobiles du locateur avec lequel il a conclu une convention de location. 2006, chap. 17, art. 153.

RESPONSABILITÉS DES LOCATEURS ET DES LOCATAIRES**Règles des parcs**

154. (1) Si le locateur établit des règles applicables à un parc de maisons mobiles :

- a) d'une part, il en remet une copie écrite à chaque locataire;
- b) d'autre part, il informe par écrit chaque locataire de toute modification qui y est apportée. 2006, chap. 17, par. 154 (1).

Non-conformité

(2) Tant que le locateur ne se conforme pas à l'alinéa (1) a) ou b), selon le cas :

- a) d'une part, l'obligation du locataire de payer le loyer est suspendue;
- b) d'autre part, le locateur ne doit pas exiger que le locataire paie le loyer. 2006, chap. 17, par. 154 (2).

Suites de la conformité

(3) Une fois que le locateur s'est conformé à l'alinéa (1) a) ou b), selon le cas, il peut exiger que le locataire lui paie tout loyer impayé aux termes du paragraphe (2). 2006, chap. 17, par. 154 (3).

Renseignements sur l'évaluation foncière

155. (1) Si le locataire est tenu de verser une somme au locateur au titre des impôts fonciers qu'il a payés à l'égard d'une maison mobile qui appartient au locataire, le locateur lui remet promptement une copie des renseignements qu'il obtient, le cas échéant, de la Société d'évaluation foncière des municipalités à l'égard de la valeur de la maison mobile aux fins de l'évaluation foncière. 2006, chap. 17, par. 155 (1).

Suspension de l'obligation du locataire

(2) L'obligation du locataire de verser une somme au locateur au titre des impôts fonciers qu'il a payés à l'égard d'une maison mobile qui appartient au locataire est suspendue, et le locateur ne doit pas exiger qu'il les lui rembourse, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) le locateur ne s'est pas conformé au paragraphe (1) en ce qui concerne les renseignements les plus récents qu'il a obtenus de la Société d'évaluation foncière des municipalités;
- b) le locateur n'a pas obtenu, au cours des 12 derniers mois, de renseignements écrits de la Société d'évaluation foncière des municipalités à l'égard de la valeur de la maison mobile aux fins de l'évaluation foncière. 2006, chap. 17, par. 155 (2).

Exception

(3) L'alinéa (2) b) ne s'applique pas si le locateur a fait des efforts raisonnables, au cours

des 12 derniers mois, pour obtenir des renseignements écrits de la Société d'évaluation foncière des municipalités à l'égard de la valeur de la maison mobile aux fins de l'évaluation foncière, mais qu'il n'a pas pu les obtenir. 2006, chap. 17, par. 155 (3).

Suites de la conformité

(4) Le locateur peut exiger que le locataire lui verse toute somme impayée aux termes du paragraphe (2) après :

- a) s'être conformé au paragraphe (1), si l'alinéa (2) a) s'appliquait;
- b) avoir obtenu des renseignements écrits de la Société d'évaluation foncière des municipalités à l'égard de la valeur de la maison mobile aux fins de l'évaluation foncière et s'être conformé au paragraphe (1), si l'alinéa (2) b) s'appliquait. 2006, chap. 17, par. 155 (4).

Droit de vente du locataire

156. (1) Le locataire a le droit de vendre sa maison mobile ou de la donner à bail, sans le consentement du locateur. 2006, chap. 17, par. 156 (1).

Locateur représentant

(2) Le locateur ne peut agir comme représentant du locataire dans les négociations menées en vue de vendre la maison mobile ou de la donner à bail que conformément à un mandat écrit donné aux fins de ces négociations. 2006, chap. 17, par. 156 (2).

Idem

(3) Est nulle la disposition de la convention de location qui oblige le locataire qui est propriétaire de la maison mobile à se faire représenter par le locateur lorsqu'il veut vendre celle-ci. 2006, chap. 17, par. 156 (3).

Droit de première option du locateur

157. (1) Le présent article s'applique si la convention de location visant la maison mobile contient une disposition qui interdit au locataire de la vendre sans d'abord l'offrir au locateur. 2006, chap. 17, par. 157 (1).

Idem

(2) Si le locataire reçoit une offre d'achat acceptable de la maison mobile, le locateur a le droit de se voir offrir le premier l'achat de la maison au prix qui figure dans l'offre et aux mêmes conditions. 2006, chap. 17, par. 157 (2).

Idem

(3) Le locataire donne au locateur un préavis d'au moins 72 heures de l'offre d'achat de la maison mobile avant de l'accepter. 2006, chap. 17, par. 157 (3).

Achat à prix réduit

(4) Si la disposition visée au paragraphe (1) permet au locateur d'acheter la maison mobile à un prix inférieur à celui qui figure dans l'offre d'achat de l'acheteur éventuel, le locateur peut exercer l'option d'achat. Toutefois, la disposition est nulle à l'égard du droit du locateur d'acheter la maison au prix inférieur. 2006, chap. 17, par. 157 (4).

Vente : moyens d'annonce

Écrêteaux de mise en vente

158. (1) Le locateur ne doit pas empêcher le locataire qui est propriétaire de la maison mobile de mettre à la fenêtre un écriteau indiquant qu'elle est à vendre, sauf s'il le fait conformément au paragraphe (2). 2006, chap. 17, par. 158 (1).

Autre moyen d'annoncer la vente

(2) Le locateur peut interdire au locataire qui est propriétaire de la maison mobile de mettre un écriteau à la fenêtre indiquant que la maison est à vendre si les conditions suivantes sont réunies :

1. L'interdiction s'applique à tous les locataires du parc de maisons mobiles.
2. Le locateur fournit un tableau d'affichage où sont placées les annonces de mise en vente.
3. Le tableau d'affichage est fourni gratuitement à tous les locataires du parc de maisons mobiles.
4. Le tableau d'affichage est placé dans un endroit bien en vue et le public y a accès à toute heure raisonnable. 2006, chap. 17, par. 158 (2).

Cession

159. (1) Si le locataire a vendu sa maison mobile ou conclu une convention de vente à cet effet et qu'il demande au locateur de consentir à la cession de l'emplacement de la maison mobile à l'acheteur :

- a) d'une part, l'alinéa 95 (3) c) ne s'applique pas;
- b) d'autre part, le locateur ne peut refuser de consentir à la cession que si, à la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (2), la Commission détermine que les motifs de son refus sont raisonnables. 2006, chap. 17, par. 159 (1).

Délai de présentation de la requête

(2) Au plus 15 jours après que le locataire lui a demandé de consentir à la cession, le locateur peut demander par requête à la Commission de déterminer si les motifs de son refus de donner son consentement sont raisonnables. 2006, chap. 17, par. 159 (2).

Contenu de la requête

(3) Le locateur énonce dans la requête les motifs de son refus de donner son consentement. 2006, chap. 17, par. 159 (3).

Assimilation au consentement

(4) S'il ne présente pas de requête à la Commission conformément aux paragraphes (2) et (3) ou que la Commission détermine que les motifs de son refus de donner son consentement ne sont pas raisonnables, le locateur est réputé avoir consenti à la cession. 2006, chap. 17, par. 159 (4).

Interdiction de restreindre la liberté du commerce

160. (1) Sous réserve du paragraphe (2), le locateur ne doit pas restreindre le droit du locataire de se procurer des biens ou des services de la personne de son choix. 2006, chap. 17, par. 160 (1).

Normes

(2) Le locateur peut fixer des normes raisonnables auxquelles doit satisfaire l'équipement des maisons mobiles. 2006, chap. 17, par. 160 (2).

Obligations du locateur

161. Outre les obligations que lui impose l'article 20, le locateur a l'obligation :

- a) d'enlever ou d'éliminer les ordures ou d'en assurer l'enlèvement ou l'élimination, à intervalles raisonnables, dans le parc de maisons mobiles;

- b) de garder les chemins du parc de maisons mobiles en bon état;
- c) de déneiger les chemins du parc de maisons mobiles;
- d) de garder en bon état le réseau d'approvisionnement en eau, le réseau d'évacuation des eaux d'égout ainsi que les systèmes d'approvisionnement en combustible, de drainage et d'électricité du parc de maisons mobiles;
- e) de garder en bon état les terrains du parc de maisons mobiles, ainsi que les bâtiments, les constructions, les clôtures et l'équipement du parc qui sont destinés à l'usage commun des locataires;
- f) de réparer les dommages que le locateur cause aux biens du locataire intentionnellement ou par sa négligence. 2006, chap. 17, art. 161.

RÉSILIATION DES LOCATIONS

Abandon de la maison mobile

162. (1) Le présent article s'applique si, selon le cas :

- a) le locataire a abandonné la maison mobile conformément :
 - (i) soit à un avis de résiliation donné par lui-même ou par le locateur,
 - (ii) soit à une convention de résiliation de la location conclue entre lui et le locateur,
 - (iii) soit à une ordonnance de résiliation de la location ou d'expulsion du locataire rendue par la Commission;
- b) le locateur a présenté une requête en vertu de l'article 79 et la Commission a rendu une ordonnance de résiliation de la location. 2006, chap. 17, par. 162 (1).

Avis donné au locataire

(2) Le locateur ne doit pas disposer de la maison mobile sans avoir d'abord avisé le locataire de son intention de ce faire :

- a) d'une part, par courrier recommandé, envoyé à la dernière adresse postale connue du locataire;
- b) d'autre part, en faisant publier un avis dans un journal à grande diffusion dans la localité où est situé le parc de maisons mobiles. 2006, chap. 17, par. 162 (2).

Pouvoir du locateur de disposer de la maison mobile

(3) Le locateur peut, dans les circonstances visées au paragraphe (1), disposer de la maison mobile, notamment en la vendant ou en la conservant pour son propre usage, à compter du 60^e jour qui suit la date de remise des avis prévus au paragraphe (2), si le locataire n'a pas présenté de réclamation à l'égard de l'intention du locateur d'en disposer. 2006, chap. 17, par. 162 (3).

Idem

(4) Si, dans les six mois de la remise des avis prévus au paragraphe (2), le locataire réclame une maison mobile que le locateur a déjà vendue, ce dernier lui verse l'excédent du produit de la vente sur la somme des montants suivants :

- a) les frais raisonnables que le locateur a engagés à l'égard de la maison mobile;
- b) tout arriéré de loyer impayé par le locataire. 2006, chap. 17, par. 162 (4).

Idem

(5) Le locateur rend la maison mobile qu'il a conservée pour son propre usage au locataire qui la lui réclame dans les six mois de la remise des avis prévus au paragraphe (2). 2006, chap. 17, par. 162 (5).

Idem

(6) Avant de rendre une maison mobile au locataire qui la lui réclame dans le délai de 60 jours visé au paragraphe (3) ou dans celui de six mois visé au paragraphe (5), le locateur peut exiger que le locataire lui verse l'arriéré de loyer et les frais raisonnables qu'il a engagés à l'égard de la maison mobile. 2006, chap. 17, par. 162 (6).

Absence de responsabilité

(7) Sous réserve du paragraphe (4) ou (5), le locateur n'encourt aucune responsabilité à l'égard de quiconque pour avoir disposé de la maison mobile du locataire, notamment en la vendant ou en la conservant, conformément au présent article. 2006, chap. 17, par. 162 (7).

Décès du propriétaire de la maison mobile

163. Les articles 91 et 92 ne s'appliquent pas si le locataire est propriétaire de la maison mobile. 2006, chap. 17, art. 163.

Résiliation en vertu de l'art. 50

164. (1) Si un avis de résiliation est donné en vertu de l'article 50 à l'égard d'une convention de location conclue entre le locateur et un locataire qui est propriétaire d'une maison mobile, la date de résiliation précisée dans l'avis survient, malgré le paragraphe 50 (2), au moins un an après la date de sa remise et tombe le jour où expire une période de location ou, si celle-ci est à terme fixe, le jour de ce terme. 2006, chap. 17, par. 164 (1).

Idem

(2) Si un avis de résiliation est donné en vertu de l'article 50 à l'égard d'une convention de location conclue entre le locateur et un locataire qui est propriétaire d'une maison mobile et que ce dernier a droit à une indemnité en application de l'article 52, 54 ou 55, l'indemnité, malgré ces articles, est égale au moindre des montants suivants :

1. Une année de loyer.
2. 3 000 \$ ou, s'il lui est supérieur, le montant prescrit. 2006, chap. 17, par. 164 (2).

RÈGLES RELATIVES AU LOYER ET AUX AUTRES DROITS**Cession de la convention de location**

165. Malgré le paragraphe 95 (8), si la convention de location d'un emplacement de maison mobile est cédée et que le cessionnaire achète la maison mobile de l'ancien locataire ou conclut une convention de vente à cet effet, le locateur peut augmenter d'au plus le montant prescrit le loyer payable par le cessionnaire aux termes de la convention de location. 2006, chap. 17, art. 165.

Restriction imposée aux droits d'entrée et de sortie

166. Le locateur ne doit pas exiger de droits, à l'exception des frais raisonnables qu'il engage, pour ce qui suit :

1. L'entrée de la maison mobile dans le parc de maisons mobiles.
2. La sortie de la maison mobile du parc de maisons mobiles.
3. L'installation de la maison mobile dans le parc de maisons mobiles.

4. Le retrait de la maison mobile du parc de maisons mobiles.

5. L'analyse de l'eau et des eaux d'égout dans le parc de maisons mobiles. 2006, chap. 17, art. 166.

Augmentation des dépenses en immobilisations

167. (1) Si elle conclut qu'une dépense en immobilisations vise des travaux d'infrastructure dont le gouvernement du Canada ou de l'Ontario, une municipalité ou un organisme qui relève de l'un ou l'autre exige l'exécution, la Commission peut, malgré le paragraphe 126 (11), fixer le nombre d'années au cours desquelles l'augmentation de loyer justifiée par cette dépense pourra être touchée. 2006, chap. 17, par. 167 (1).

Définition

(2) La définition qui suit s'applique au présent article.

«travaux d'infrastructure» Travaux effectués en rapport avec les chemins, le réseau d'approvisionnement en eau, le réseau d'évacuation des eaux d'égout, les systèmes d'approvisionnement en combustible, de drainage et d'électricité ainsi que les autres choses et services prescrits qui sont fournis au parc de maisons mobiles. 2006, chap. 17, par. 167 (2).

PARTIE XI COMMISSION DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

Commission

168. (1) Le Tribunal du logement de l'Ontario est prorogé sous le nom de Commission de la location immobilière en français et de Landlord and Tenant Board en anglais. 2006, chap. 17, par. 168 (1).

Compétence de la Commission

(2) La Commission a compétence exclusive pour décider des requêtes présentées en vertu de la présente loi et pour traiter des questions à l'égard desquelles celle-ci la rend compétente. 2006, chap. 17, par. 168 (2).

Composition

169. (1) Les membres de la Commission sont nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil. 2006, chap. 17, par. 169 (1).

Rémunération et indemnités

(2) Les membres de la Commission qui ne sont pas des fonctionnaires employés aux termes de la partie III de la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario* reçoivent la rémunération que fixe le lieutenant-gouverneur en conseil et le remboursement des frais raisonnables, calculés de la manière que fixe le ministre, qu'ils engagent dans l'exercice des fonctions que leur attribue la présente loi. 2006, chap. 17, par. 169 (2); 2006, chap. 35, annexe C, par. 118 (1).

Fonctionnaires membres

(3) La Commission peut compter parmi ses membres des personnes qui sont employées aux termes de la partie III de la *Loi de 2006 sur la fonction publique de l'Ontario*. 2006, chap. 17, par. 169 (3); 2006, chap. 35, annexe C, par. 118 (2).

Président et vice-président

170. (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil nomme un membre de la Commission à la présidence et un ou des membres à la vice-présidence. 2006, chap. 17, par. 170 (1).

Idem

(2) Le président peut désigner un vice-président qui exerce ses pouvoirs et fonctions en cas d'absence ou d'empêchement. 2006, chap. 17, par. 170 (2).

Chef de la direction

(3) Le président est chef de la direction de la Commission. 2006, chap. 17, par. 170 (3).

Quorum

171. Un membre de la Commission suffit pour conduire une instance aux termes de la présente loi. 2006, chap. 17, art. 171.

Conflit d'intérêts

172. Les membres de la Commission déposent auprès de celle-ci une déclaration écrite faisant état de tous les intérêts qu'ils ont dans des biens locatifs à usage d'habitation et sont tenus de se conformer aux lignes directrices en matière de conflits d'intérêts ou aux règles de conduite qu'établit le président. 2006, chap. 17, art. 172.

Expiration du mandat

173. Malgré l'article 4.3 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, si le mandat du membre de la Commission qui a participé à une audience expire avant qu'une décision ne soit rendue, il est réputé se poursuivre pendant quatre semaines, mais à la seule fin de permettre au membre de participer à la décision et à aucune autre fin. 2006, chap. 17, art. 173.

Pouvoir de décider des questions de fait et de droit

174. La Commission a le pouvoir de décider de toutes les questions de fait et de droit sur tout ce qui relève de sa compétence aux termes de la présente loi. 2006, chap. 17, art. 174.

Contrainte interdite

175. Aucun membre de la Commission ni aucune personne employée comme médiateur par celle-ci ne doit être contraint à témoigner ni à produire des documents dans une instance civile en ce qui concerne les questions qui viennent à sa connaissance dans l'exercice des fonctions que lui attribue la présente loi. 2006, chap. 17, art. 175.

Comité des règles et des lignes directrices

176. (1) Le président de la Commission constitue un comité des règles et des lignes directrices, composé de lui-même à la présidence et des autres membres de la Commission qu'il y nomme. 2006, chap. 17, par. 176 (1).

Adoption de règles par le comité

(2) Le comité adopte, aux termes du présent article et de l'article 25.1 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, les règles de pratique et de procédure qui régissent les instances tenues devant la Commission. 2006, chap. 17, par. 176 (2).

Pouvoir du comité d'adopter des lignes directrices

(3) Le comité peut adopter des lignes directrices non contraignantes pour aider les membres à interpréter et à appliquer la présente loi et ses règlements d'application. 2006, chap. 17, par. 176 (3).

Mode d'adoption

(4) Le comité adopte les règles et les lignes directrices à la majorité simple, sous réserve du droit du président d'opposer son veto à l'adoption d'une règle ou d'une ligne directrice donnée. 2006, chap. 17, par. 176 (4).

Accès du public

(5) La Commission met ses règles, ses lignes directrices et les formules qu'elle approuve à la disposition du public. 2006, chap. 17, par. 176 (5).

Renseignements sur les droits et obligations

177. La Commission fournit des renseignements aux locateurs et locataires au sujet des droits et obligations que prévoit la présente loi à leur intention. 2006, chap. 17, art. 177.

Employés

178. Des employés peuvent être nommés pour les besoins de la Commission conformément aux règlements. 2006, chap. 17, art. 178.

Aide professionnelle

179. La Commission peut engager des personnes autres que ses membres ou employés pour qu'elles lui fournissent une aide professionnelle, technique, administrative ou autre, et elle peut fixer les fonctions et les conditions d'engagement de ces personnes et prévoir le versement de leur rémunération et de leurs indemnités. 2006, chap. 17, art. 179.

Rapports

Rapport annuel

180. (1) À la fin de chaque année, la Commission dépose un rapport annuel sur ses affaires auprès du ministre. 2006, chap. 17, par. 180 (1).

Autres rapports et renseignements

(2) La Commission remet au ministre les autres rapports et les renseignements qu'il demande. 2006, chap. 17, par. 180 (2).

Dépôt à l'Assemblée

(3) Le ministre soumet les rapports qu'il reçoit de la Commission au lieutenant-gouverneur en conseil et les dépose ensuite devant l'Assemblée; si celle-ci ne siège pas, il les dépose à la session suivante. 2006, chap. 17, par. 180 (3).

Pouvoir de la Commission de fixer et de demander des droits

181. (1) La Commission peut, sous réserve de l'approbation du ministre, fixer et demander des droits pour ce qui suit :

- a) la présentation d'une requête prévue par la présente loi ou d'une requête en réexamen d'une ordonnance prévue à l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*;
- b) la fourniture d'exemplaires des formules, avis ou documents déposés auprès de la Commission ou délivrés par elle, ou qui se trouvent en sa possession;
- c) les autres services que fournit la Commission. 2006, chap. 17, par. 181 (1).

Idem

(2) La Commission peut traiter différemment différentes sortes de requêtes lorsqu'elle fixe des droits et elle peut fonder les droits sur le nombre d'habitations touchées. 2006, chap. 17, par. 181 (2).

Accès du public

(3) La Commission veille à mettre son barème de droits à la disposition du public. 2006, chap. 17, par. 181 (3).

Remboursement des droits, réexamen

182. La Commission peut rembourser les droits acquittés pour présenter une requête en

réexamen d'une ordonnance prévue à l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* si, lors de l'examen de la requête, elle modifie, suspend ou annule la première ordonnance. 2006, chap. 17, art. 182.

PARTIE XII INSTANCES DEVANT LA COMMISSION

Procédure accélérée

183. La Commission adopte, pour décider des questions soulevées dans une instance, la méthode la plus rapide qui permette à toutes les personnes concernées directement par celle-ci une occasion suffisante de connaître les questions en litige et d'être entendues dans l'affaire. 2006, chap. 17, art. 183.

Application

184. (1) La *Loi sur l'exercice des compétences légales* s'applique à l'égard des instances tenues devant la Commission. 2006, chap. 17, par. 184 (1).

Exception

(2) Le paragraphe 5.1 (2) de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* ne s'applique pas à l'égard des requêtes présentées en vertu de l'article 132 ou 133 ou des requêtes présentées uniquement en vertu de la disposition 1 du paragraphe 126 (1). 2006, chap. 17, par. 184 (2).

Exception

(3) Le paragraphe 5.1 (3) de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* ne s'applique pas aux requêtes présentées en vertu de l'article 126, 132 ou 133. 2006, chap. 17, par. 184 (3).

Formule de requête

185. (1) Toute requête déposée auprès de la Commission est rédigée selon la formule qu'elle approuve, est accompagnée des renseignements prescrits et est signée par le requérant. 2006, chap. 17, par. 185 (1).

Requête déposée par un représentant

(2) Le requérant peut donner l'autorisation écrite de signer la requête à une personne qui le représente sous l'autorité de la *Loi sur le Barreau*. Le cas échéant, la Commission peut exiger que le représentant dépose une copie de l'autorisation. 2006, chap. 17, par. 261 (3).

Jonction des requêtes

186. (1) Le locataire peut joindre plusieurs requêtes en une seule. 2006, chap. 17, par. 186 (1).

Idem

(2) Deux ou plusieurs locataires de l'ensemble d'habitation peuvent déposer ensemble une requête qui peut être déposée par l'un d'eux si chaque locataire qui est partie à la requête la signe. 2006, chap. 17, par. 186 (2).

Idem

(3) Le locateur peut joindre plusieurs requêtes concernant un locataire donné en une seule, à la condition que l'une de ces requêtes ne soit pas une requête en augmentation de loyer. 2006, chap. 17, par. 186 (3).

Parties

187. (1) Sont parties à la requête le locateur et le ou les locataires ou autres personnes qu'elle concerne directement. 2006, chap. 17, par. 187 (1).

Jonction ou retrait de parties

(2) La Commission peut joindre ou retirer des parties de la manière qu'elle juge appropriée. 2006, chap. 17, par. 187 (2).

Signification**Signification de la requête**

188. (1) La personne qui présente une requête à la Commission en remet une copie aux autres parties dans le délai imparti par les règles. 2006, chap. 17, par. 188 (1).

Signification de l'avis d'audience

(2) Malgré la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, le requérant remet aux autres parties une copie de l'avis d'audience que délivre la Commission à l'égard de la requête. 2006, chap. 17, par. 188 (2).

Certificat de signification

(3) Dans les circonstances que précisent les règles, la partie dépose auprès de la Commission un certificat de signification rédigé selon la formule qu'elle approuve. 2006, chap. 17, par. 188 (3).

Remarque : Le jour que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation, l'article 188 est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Avis donné par la Commission

188. (1) Relativement à la requête qui lui est présentée, la Commission fait ce qui suit :

1. Elle en remet une copie aux parties autres que le requérant dans le délai imparti par les règles.
2. Dans les circonstances prescrites, elle fournit les documents ou renseignements prescrits aux parties prescrites. 2011, chap. 6, annexe 3, art. 1.

Exception

(2) Le présent article ne s'applique pas à l'égard de la requête qui peut être présentée sans avis. 2011, chap. 6, annexe 3, art. 1.

Voir : 2011, chap. 6, annexe 3, art. 1 et par. 4 (2).

Avis donné par la Commission

189. (1) La Commission avise par écrit l'intimé de la présentation d'une requête et lui fournit si possible des renseignements sur l'audience ainsi que les renseignements prescrits. 2006, chap. 17, par. 189 (1).

Exception

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas dans les circonstances prescrites. 2006, chap. 17, par. 189 (2).

Remarque : Le jour que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation, l'article 189 est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Avis du requérant

189. (1) Au lieu de faire ce qui serait autrement requis aux termes de la disposition 1 du paragraphe 188 (1), la Commission peut, dans les circonstances que précisent les règles, ordonner au requérant de remettre une copie de la requête aux autres parties. 2011, chap. 6, annexe 3, art.

1.

Idem

(2) Malgré la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, la Commission peut, dans les circonstances que précisent les règles, ordonner au requérant de remettre aux autres parties une copie de tout avis d'audience qu'elle a délivré. 2011, chap. 6, annexe 3, art. 1.

Certificat de signification

(3) S'il est rendu une ordonnance en vertu du paragraphe (1) ou (2), le requérant dépose auprès de la Commission, dans les circonstances que précisent les règles, un certificat de signification rédigé selon la formule qu'elle approuve. 2011, chap. 6, annexe 3, art. 1.

Voir : 2011, chap. 6, annexe 3, art. 1 et par. 4 (2).

Pouvoir de la Commission de proroger ou de raccourcir les délais

190. (1) La Commission peut proroger ou raccourcir, conformément aux règles, les délais impartis pour la présentation d'une requête prévue à l'article 126, au paragraphe 159 (2) ou à l'article 226. 2006, chap. 17, par. 190 (1).

Idem

(2) La Commission peut, conformément aux règles, proroger ou raccourcir les délais impartis à l'égard de toute étape d'une instance tenue devant elle, à l'exception des délais prescrits. 2006, chap. 17, par. 190 (2).

Façons de donner un avis ou un document

191. (1) Un avis ou un document est valablement donné à une personne autre que la Commission de l'une ou l'autre des façons suivantes :

- a) en le donnant en main propre à la personne;
- b) si la personne est le locateur, en le donnant à un de ses employés qui a la responsabilité de l'ensemble d'habitation visé par l'avis ou le document;
- c) si la personne est le locataire, le sous-locataire ou l'occupant, en le donnant à une personne qui paraît majeure et qui est dans le logement locatif;
- d) en le laissant dans la boîte aux lettres où la personne reçoit ordinairement son courrier;
- e) s'il n'y a pas de boîte aux lettres, en le laissant à l'endroit où la personne reçoit ordinairement son courrier;
- f) en l'expédiant par la poste à la dernière adresse connue où la personne réside ou exerce ses activités commerciales;
- g) en employant toute autre façon permise par les règles. 2006, chap. 17, par. 191 (1).

Moment où l'avis est réputé donné valablement

(2) L'avis ou le document qui n'est pas donné conformément au présent article est réputé valablement donné s'il est prouvé que son contenu est réellement venu à la connaissance du destinataire dans le délai exigé. 2006, chap. 17, par. 191 (2).

Courrier

(3) L'avis ou le document expédié par courrier est réputé donné le cinquième jour qui suit sa mise à la poste. 2006, chap. 17, par. 191 (3).

Façons de donner un avis ou un document à la Commission

192. (1) Un avis ou un document est donné valablement à la Commission de l'une ou l'autre des façons suivantes :

- a) en le donnant en main propre à la Commission au bureau compétent précisé dans les règles;
- b) en l'expédiant par la poste au bureau compétent précisé dans les règles;
- c) en employant toute autre façon permise par les règles. 2006, chap. 17, par. 192 (1).

Idem

(2) L'avis ou le document expédié à la Commission par courrier est réputé donné le cinquième jour qui suit sa mise à la poste ou le jour de sa réception, selon le premier en date de ces jours. 2006, chap. 17, par. 192 (2).

Délais

193. Les délais sont calculés conformément aux règles. 2006, chap. 17, art. 193.

Pouvoir de médiation de la Commission

194. (1) La Commission peut tenter de régler par la médiation toute question faisant l'objet d'une requête ou convenue par les parties si celles-ci y consentent. 2006, chap. 17, par. 194 (1).

Incompatibilité

(2) Malgré le paragraphe 3 (1) et sous réserve du paragraphe (3), le règlement obtenu par la médiation prévue au présent article peut contenir des dispositions qui contreviennent à des dispositions de la présente loi. 2006, chap. 17, par. 194 (2).

Restriction

(3) L'augmentation de loyer la plus élevée qu'il est possible de fixer par la médiation prévue au présent article dans le cas d'un logement locatif qui n'est ni une maison mobile, ni une maison à bail foncier, ni un emplacement de maison mobile ou de maison à bail foncier correspond à la somme du taux légal et de 3 pour cent du loyer légal de l'année précédente. 2006, chap. 17, par. 194 (3).

Médiation réussie

(4) Si la médiation prévue au présent article permet de régler tout ou partie des questions en litige dans la requête, la Commission décide de celle-ci conformément aux règles. 2006, chap. 17, par. 194 (4).

Audience

(5) En l'absence de règlement obtenu par la médiation, la Commission tient une audience. 2006, chap. 17, par. 194 (5).

Sommes consignées à la Commission

195. (1) Si elle le juge approprié, la Commission peut, sous réserve des règlements :

- a) soit exiger que l'intimé lui consigne une somme précisée dans le délai précisé;
- b) soit permettre au locataire qui demande par requête une ordonnance prévue à la disposition 1 du paragraphe 29 (1) de lui consigner la totalité ou une partie du loyer de son logement locatif. 2006, chap. 17, par. 195 (1).

Règles, sommes consignées

(2) La Commission peut prévoir dans ses règles la marche à suivre pour la consignation de sommes à la Commission et pour les prélèvements sur ces sommes. 2006, chap. 17, par. 195 (2).

Aucune consignation après le prononcé de l'ordonnance définitive

(3) La Commission ne doit pas, en vertu du paragraphe (1), permettre ou exiger que des sommes lui soient consignées après le prononcé de l'ordonnance définitive à l'égard de la requête. 2006, chap. 17, par. 195 (3).

Effet de la non-consignation : al. (1) a)

(4) Si l'intimé est tenu de lui consigner une somme précisée dans un délai précisé en application de l'alinéa (1) a) et qu'il ne le fait pas, la Commission peut refuser d'examiner ses éléments de preuve et ses observations. 2006, chap. 17, par. 195 (4).

Effet de la consignation : al. (1) b)

(5) La consignation de sommes par le locataire en application de l'alinéa (1) b) est réputée ne pas constituer un défaut de paiement du loyer échu aux termes de la convention de location ni un manquement à ses obligations de locataire pour l'application de la présente loi. 2006, chap. 17, par. 195 (5).

Refus de la Commission en cas de défaut de paiement

196. (1) Sur réception de renseignements selon lesquels un requérant doit de l'argent à la Commission parce qu'il n'a pas payé une amende, une pénalité, des droits ou des dépens :

- a) si les renseignements sont reçus le jour où le requérant présente une requête ou avant ce jour, un employé de la Commission refuse de permettre le dépôt de la requête dans les circonstances que précisent les règles;
- b) si les renseignements sont reçus après le dépôt de la requête mais avant la tenue d'une audience, la Commission suspend l'instance jusqu'à ce que l'amende, la pénalité, les droits ou les dépens aient été payés et elle peut refuser de donner suite à la requête dans les circonstances que précisent les règles;
- c) si les renseignements sont reçus après qu'une audience à l'égard de la requête a commencé, la Commission ne doit rendre aucune ordonnance tant que l'amende, la pénalité, les droits ou les dépens n'ont pas été payés et peut refuser de donner suite à la requête dans les circonstances que précisent les règles. 2006, chap. 17, par. 196 (1).

Définition

(2) La définition qui suit s'applique au paragraphe (1).

«amende, pénalité, droits ou dépens» Est exclu l'argent qui est versé en fiducie à la Commission conformément à une ordonnance de cette dernière et qui peut être versé soit au locataire, soit au locateur lorsqu'il est décidé de la requête. 2006, chap. 17, par. 196 (2).

Cas où la Commission peut rejeter une requête

197. (1) La Commission peut rejeter la requête sans tenir d'audience ou refuser de permettre le dépôt de la requête si elle est d'avis que la question est frivole ou vexatoire, n'est pas présentée de bonne foi ou ne constitue pas une cause d'action raisonnable. 2006, chap. 17, par. 197 (1).

Idem

(2) La Commission peut rejeter une instance sans tenir d'audience si elle conclut que le requérant a déposé des documents au sujet desquels il savait ou aurait dû savoir qu'ils contenaient des renseignements faux ou trompeurs. 2006, chap. 17, par. 197 (2).

Jonction et séparation des requêtes**Jonction de requêtes**

198. (1) Malgré la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, la Commission peut ordonner que deux ou plusieurs requêtes soient jointes ou entendues en même temps si elle croit qu'il serait juste de résoudre ensemble les questions en litige qu'elles soulèvent. 2006, chap. 17, par. 198 (1).

Séparation des requêtes

(2) La Commission peut ordonner que soient séparées des requêtes qui ont été jointes ou que des requêtes dont elle a ordonné qu'elles soient entendues ensemble le soient séparément. 2006, chap. 17, par. 198 (2).

Séparation des requêtes

199. La Commission peut ordonner qu'une requête soit séparée et que chaque partie soit traitée comme s'il s'agissait d'une requête distincte présentée en vertu de la présente loi si, selon le cas :

- a) la requête provient de la jonction de deux requêtes ou plus en vertu de l'article 186;
- b) la requête est présentée par plus d'un locataire en vertu du paragraphe 186 (2);
- c) la Commission croit qu'il serait approprié de traiter séparément différentes questions soulevées dans la requête. 2006, chap. 17, art. 199.

Modification et retrait d'une requête

Modification de la requête

200. (1) Le requérant peut, conformément aux règles, modifier une requête présentée à la Commission. 2006, chap. 17, par. 200 (1).

Retrait de la requête

(2) Sous réserve du paragraphe (3), le requérant peut retirer sa requête avant le début de l'audience. 2006, chap. 17, par. 200 (2).

Idem, harcèlement

(3) Le requérant ne peut retirer la requête présentée en vertu de la disposition 4 du paragraphe 29 (1) qu'avec le consentement de la Commission. 2006, chap. 17, par. 200 (3).

Idem

(4) Le requérant peut retirer la requête après le début de l'audience avec le consentement de la Commission. 2006, chap. 17, par. 200 (4).

Autres pouvoirs de la Commission

201. (1) La Commission peut, avant, pendant ou après l'audience :

- a) mener les enquêtes qu'elle juge nécessaires ou autoriser un de ses employés à le faire;
- b) demander à un inspecteur provincial ou à un employé de la Commission d'effectuer toute inspection qu'elle juge nécessaire;
- c) interroger des personnes par téléphone ou autrement à propos du différend ou autoriser un de ses employés à le faire;
- d) permettre à une partie de déposer auprès d'elle les preuves supplémentaires qu'elle juge nécessaires d'avoir pour rendre sa décision, ou lui ordonner de le faire;
- e) examiner les lieux qui font l'objet de l'audience;
- f) de sa propre initiative et sur préavis donné aux parties, modifier une requête si elle juge approprié de le faire et que la modification ne serait pas injuste pour les parties. 2006,

chap. 17, par. 201 (1).

Idem

(2) Lorsqu'elle rend sa décision, la Commission peut examiner tous les renseignements pertinents qu'elle a obtenus, en plus des éléments de preuve produits à l'audience, à la condition qu'elle en informe d'abord les parties et qu'elle leur donne l'occasion de les expliquer ou de les réfuter. 2006, chap. 17, par. 201 (2).

Idem

(3) Si une partie ne se conforme pas à un ordre donné en vertu de l'alinéa (1) d), la Commission peut :

- a) soit refuser d'examiner les observations et les éléments de preuve que cette partie a présentés au sujet de la question à l'égard de laquelle elle ne s'est pas conformée;
- b) soit, si cette partie est le requérant, rejeter la requête en totalité ou en partie. 2006, chap. 17, par. 201 (3).

Les parties peuvent examiner les lieux avec la Commission

(4) Si la Commission a l'intention d'examiner les lieux en vertu de l'alinéa (1) e), elle donne aux parties l'occasion de les examiner avec elle. 2006, chap. 17, par. 201 (4).

Conclusions de la Commission

202. Lorsqu'elle émet des conclusions à la suite d'une requête, la Commission établit le fond véritable de toutes les opérations et activités relatives à l'ensemble d'habitation ou au logement locatif, ainsi que la bonne foi des participants. Ce faisant, elle peut :

- a) ne pas tenir compte de la forme d'une opération ou de la personnalité morale distincte des participants;
- b) tenir compte de la tendance des activités touchant l'ensemble d'habitation ou le logement locatif. 2006, chap. 17, art. 202.

Décisions au sujet de l'aide au logement

203. La Commission ne doit pas rendre ou réviser de décision au sujet de ce qui suit :

- a) l'admissibilité à une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu au sens de l'article 38 de la *Loi de 2011 sur les services de logement* ou le loyer indexé sur le revenu payable en application de cette loi;
- b) l'admissibilité à une forme prescrite d'aide au logement ou le montant d'une telle aide. 2006, chap. 17, art. 203; 2011, chap. 6, annexe 1, par. 188 (3).

Conditions de l'ordonnance

204. (1) La Commission peut assortir l'ordonnance des conditions qu'elle estime justes dans les circonstances. 2006, chap. 17, par. 204 (1).

Ordonnance de dépens

(2) La Commission peut ordonner qu'une partie à la requête paie les dépens d'une autre. 2006, chap. 17, par. 204 (2).

Idem

(3) La Commission peut ordonner que ses dépens dans l'instance soient payés par une partie ou par le représentant que paie celle-ci. 2006, chap. 17, par. 204 (3); 2006, chap. 17, par. 261 (4).

Idem

(4) Le montant qui figure dans l'ordonnance de dépens est calculé conformément aux règles. 2006, chap. 17, par. 204 (4).

Idem

(5) Les paragraphes (2) à (4) s'appliquent malgré l'article 17.1 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*. 2006, chap. 17, par. 204 (5).

Ordonnance de paiement

205. (1) La Commission peut ajouter à l'ordonnance la disposition suivante :

«Le locateur ou le locataire verse à l'autre toute somme exigible par suite de la présente ordonnance.»

2006, chap. 17, par. 205 (1).

Paiement par versements

(2) Si la Commission rend une ordonnance prévoyant une augmentation de loyer supérieure au taux légal trois mois ou plus après la première date d'effet de l'augmentation de loyer prévue par l'ordonnance, celle-ci peut prévoir que le locataire peut payer au locateur en versements mensuels la somme qu'il lui doit, le cas échéant, par suite de l'ordonnance. 2006, chap. 17, par. 205 (2).

Idem

(3) Si l'ordonnance rendue en vertu du paragraphe (2) permet au locataire de payer la somme par versements, il peut le faire même en cas de résiliation de la location. 2006, chap. 17, par. 205 (3).

Idem

(4) L'ordonnance qui prévoit des versements mensuels ne doit pas en prévoir plus de 12. 2006, chap. 17, par. 205 (4).

Entente de règlement

206. (1) Si le locateur a présenté une requête, en vertu de l'article 69, demandant une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire fondée sur un avis de résiliation donné en vertu de l'article 59 ou une requête en paiement d'arriéré de loyer, ou les deux, la Commission peut rendre une ordonnance comprenant des conditions de paiement sans tenir d'audience si les conditions suivantes sont réunies :

- a) les parties sont parvenues à une entente écrite réglant les questions qui font l'objet de la requête;
- b) toutes les parties ont signé l'entente;
- c) l'entente est déposée auprès de la Commission avant le début de l'audience. 2006, chap. 17, par. 206 (1).

Contenu de l'ordonnance

(2) Dans l'ordonnance qu'elle rend en vertu du paragraphe (1), la Commission peut, en se fondant sur l'entente à laquelle sont parvenues les parties, ordonner ce qui suit :

- a) le paiement des arriérés et des frais pour chèque sans provision ou des frais d'administration connexes exigibles;
- b) le paiement des droits que le locateur a versés pour présenter la requête à la

Commission;

c) le paiement du loyer qui devient exigible pendant le délai imparti pour payer les arriérés. 2006, chap. 17, par. 206 (2).

Restriction

(3) Dans l'ordonnance qu'elle rend en vertu du paragraphe (1), la Commission ne doit pas ordonner la résiliation de la location ni inclure une disposition permettant la présentation d'une requête en vertu de l'article 78. 2006, chap. 17, par. 206 (3).

Demande du locateur

(4) Le locateur peut déposer une demande de réouverture de la requête si le locataire ne se conforme pas aux conditions de l'ordonnance. Il indique alors dans la demande les conditions auxquelles le locataire ne s'est pas conformé et la façon dont il ne les a pas respectées. 2006, chap. 17, par. 206 (4).

Demande du locateur ou du locataire

(5) Au plus tard 30 jours après que l'ordonnance a été rendue, le locateur ou le locataire peut déposer une demande de réouverture de la requête pour le motif que l'autre partie l'a contraint ou a fait délibérément des assertions fausses ou trompeuses qui ont eu des conséquences importantes sur l'entente et l'ordonnance rendue en vertu du paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 206 (5).

Délai

(6) La demande prévue au paragraphe (4) ne doit pas être présentée plus de 30 jours après le non-respect, par le locataire, d'une condition de l'ordonnance. 2006, chap. 17, par. 206 (6).

Copie de la demande et avis d'audience

(7) La partie qui dépose la demande de réouverture de la requête remet aux autres parties à la requête une copie de la demande et l'avis d'audience dans le délai imparti par les règles. 2006, chap. 17, par. 206 (7).

Condition

(8) Si une demande de réouverture est présentée en vertu du paragraphe (4), la Commission ne doit pas examiner le fond de la requête sauf si elle est convaincue que le locataire n'a pas respecté une condition de l'ordonnance. 2006, chap. 17, par. 206 (8).

Idem

(9) Si une demande de réouverture est présentée en vertu du paragraphe (5), la Commission ne doit pas examiner le fond de la requête sauf si elle est convaincue qu'il y a eu contrainte ou qu'ont été faites délibérément des assertions fausses ou trompeuses qui ont eu des conséquences importantes sur l'entente et l'ordonnance rendue en vertu du paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 206 (9).

Agents d'audience

206.1 (1) La Commission peut, pour l'application du présent article, désigner un ou plusieurs de ses employés comme agents d'audience pour qu'ils exercent ses pouvoirs et fonctions en qualité de délégués. 2011, chap. 6, annexe 3, art. 2.

Pouvoirs de l'agent d'audience

(2) Sous réserve des restrictions énoncées dans les règlements, l'agent d'audience peut faire ce qui suit à l'égard des requêtes visées au paragraphe (3) :

1. Tenir une audience.

2. Rendre toute ordonnance que peut rendre la Commission, y compris une ordonnance autre que celle rendue à l'égard d'une audience. 2011, chap. 6, annexe 3, art. 2.

Requêtes

(3) Les requêtes auxquelles s'applique le paragraphe (2) sont les suivantes :

1. Les requêtes auxquelles l'intimé ne comparaît pas à l'heure fixée pour l'audience.
2. Les requêtes que précisent les règles. 2011, chap. 6, annexe 3, art. 2.

Ordonnance de la Commission

(4) L'ordonnance que rend l'agent d'audience en vertu de la disposition 2 du paragraphe (2) est une ordonnance de la Commission pour l'application de la présente loi. 2011, chap. 6, annexe 3, art. 2.

Compétence d'attribution de la Commission et déduction du loyer**Compétence d'attribution de la Commission**

207. (1) La Commission peut, si elle en a par ailleurs la compétence, ordonner le paiement à qui que ce soit de sommes jusqu'à concurrence du plus élevé de 10 000 \$ et de la compétence d'attribution de la Cour des petites créances. 2006, chap. 17, par. 207 (1).

Idem

(2) La personne qui a le droit de présenter une requête en vertu de la présente loi mais dont la demande dépasse la compétence d'attribution de la Commission peut introduire une instance devant un tribunal compétent pour obtenir une ordonnance de paiement de cette somme. Si une telle instance est introduite, le tribunal peut exercer tous les pouvoirs que la Commission aurait pu exercer si l'instance avait été introduite devant elle et qu'elle relevait de sa compétence d'attribution. 2006, chap. 17, par. 207 (2).

Idem

(3) Si une partie présente une demande dans le cadre d'une requête en paiement d'une somme égale ou inférieure à la compétence d'attribution de la Commission, tous ses droits à une somme supérieure à cette compétence sont éteints dès que la Commission rend son ordonnance. 2006, chap. 17, par. 207 (3).

Minimum

(4) La Commission ne doit pas rendre d'ordonnance de paiement d'une somme inférieure au montant prescrit. 2006, chap. 17, par. 207 (4).

Déduction du loyer

(5) S'il est ordonné au locateur de payer une somme à une personne qui est son locataire au moment du prononcé de l'ordonnance, celle-ci peut prévoir que, en cas de défaut de paiement, le locataire peut recouvrer cette somme, majorée des intérêts, en déduisant une somme précisée du loyer qu'il verse au locateur, pendant un nombre précisé de périodes de location. 2006, chap. 17, par. 207 (5).

Idem

(6) Le paragraphe (5) n'a pas pour effet de restreindre le droit du locataire de percevoir n'importe quand le montant intégral qui lui est dû ou le solde impayé aux termes de l'ordonnance. 2006, chap. 17, par. 207 (6).

Intérêts postérieurs au jugement

(7) La Commission peut fixer la date de paiement des sommes qu'elle ordonne de payer et les intérêts ne courent sur ces sommes qu'après cette date au taux d'intérêt postérieur au

jugement visé à l'article 127 de la *Loi sur les tribunaux judiciaires*. 2006, chap. 17, par. 207 (7).

Avis de décision

208. (1) La Commission envoie à chaque partie à l'instance, ou à la personne qui la représentait, une copie de son ordonnance, accompagnée des motifs, le cas échéant, conformément à l'article 191. 2006, chap. 17, par. 208 (1); 2006, chap. 17, par. 261 (5).

Idem

(2) L'article 18 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales* ne s'applique pas aux instances introduites en vertu de la présente loi. 2006, chap. 17, par. 208 (2).

Ordonnance définitive

209. (1) Sauf disposition contraire de la présente loi et sous réserve de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, l'ordonnance de la Commission est définitive et lie les parties. 2006, chap. 17, par. 209 (1).

Pouvoir de réexamen

(2) Sans préjudice de la portée générale de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, le pouvoir de la Commission de réexaminer une décision ou une ordonnance en vertu de cet article peut être exercé si une partie à une instance n'a pas pu raisonnablement participer à celle-ci. 2006, chap. 17, par. 209 (2).

Droit d'appel

210. (1) Toute personne visée par une ordonnance de la Commission peut interjeter appel de celle-ci auprès de la Cour divisionnaire dans les 30 jours de son prononcé, mais uniquement sur une question de droit. 2006, chap. 17, par. 210 (1).

Obligation d'aviser la Commission

(2) Quiconque interjette appel d'une ordonnance en vertu du présent article donne à la Commission tous les documents relatifs à l'appel. 2006, chap. 17, par. 210 (2).

Droit de la Commission d'être entendue

(3) La Commission a le droit d'être entendue par l'intermédiaire d'un avocat ou autrement au cours de l'argument sur une question en litige dans l'appel. 2006, chap. 17, par. 210 (3).

Pouvoirs de la Cour

(4) La Cour divisionnaire entend et juge l'appel interjeté en vertu du présent article et peut, selon le cas :

- a) confirmer, annuler, modifier ou remplacer la décision ou l'ordonnance;
- b) renvoyer la question à la Commission avec son opinion. 2006, chap. 17, par. 210 (4).

Idem

(5) La Cour divisionnaire peut également rendre toute autre ordonnance relativement à la question et toute ordonnance à l'égard des dépens qu'elle estime opportunes. 2006, chap. 17, par. 210 (5).

Pouvoir de la Commission d'interjeter appel de la décision de la Cour

211. La Commission a le droit d'interjeter appel de la décision que rend la Cour divisionnaire à la suite d'un appel visant une de ses ordonnances comme si elle était partie à l'appel. 2006, chap. 17, art. 211.

Fait de se conformer pour l'essentiel

212. Le fait de se conformer pour l'essentiel à la présente loi à l'égard du contenu des formules, des avis ou des documents est suffisant. 2006, chap. 17, art. 212.

Documents électroniques

213. Les documents mentionnés dans la présente loi et précisés dans les règlements ou les règles peuvent être créés, signés, déposés, fournis, délivrés, remis, envoyés, reçus, mis en mémoire, transférés, conservés ou traités d'une autre façon électroniquement, à condition qu'ils le soient conformément aux règlements ou aux règles. 2006, chap. 17, art. 213.

Restriction, honoraires conditionnels

214. (1) Aucun représentant qui agit pour le compte d'un locateur ou d'un locataire dans une instance introduite en vertu de la présente loi ou qui l'aide en ce qui concerne une question qui découle de la présente loi ne doit demander ni accepter des honoraires fondés sur une proportion du montant qui a été ou peut être, en tout ou en partie, recouvré, obtenu ou épargné grâce à ses efforts, si la proportion dépasse le montant prescrit. 2006, chap. 17, par. 214 (1).

Idem

(2) Est nulle toute entente qui prévoit des honoraires interdits par le paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 214 (2).

PARTIE XIII RÈGLEMENTS MUNICIPAUX SUR LES SERVICES ESSENTIELS

Définition

215. La définition qui suit s'applique à la présente partie.

«règlement municipal sur les services essentiels» Règlement municipal adopté en vertu de l'article 216. 2006, chap. 17, art. 215.

Règlements municipaux sur les services essentiels

216. (1) Le conseil d'une municipalité locale peut, par règlement municipal :

- a) exiger que chaque locateur fournisse des services essentiels suffisants et appropriés à l'intention de chacun de ses logements locatifs;
- b) interdire à un fournisseur de cesser de fournir le service essentiel avant la remise de l'avis prévu au paragraphe 217 (1);
- c) exiger qu'un fournisseur rétablisse promptement le service essentiel lorsqu'il en reçoit la directive de l'agent nommé dans le règlement municipal;
- d) interdire à une personne de gêner, d'entraver ou d'importuner ou de tenter de gêner, d'entraver ou d'importuner l'agent ou la personne visé au paragraphe 218 (1) dans l'exercice d'un pouvoir ou d'une fonction prévu au présent article ou aux articles 217 à 223;
- e) prévoir que la personne qui contrevient ou ne se conforme pas à un règlement municipal sur les services essentiels est coupable d'une infraction pour chaque journée ou partie de journée au cours de laquelle l'infraction se commet ou se poursuit;
- f) prévoir que chaque administrateur ou dirigeant d'une personne morale reconnue coupable d'une infraction qui a sciemment approuvé sa commission est coupable d'une infraction;
- g) autoriser l'agent nommé dans le règlement municipal à conclure des ententes pour le

compte de la municipalité locale avec des fournisseurs de services essentiels afin de veiller à ce que des services essentiels suffisants et appropriés soient fournis à l'intention des logements locatifs. 2006, chap. 17, par. 216 (1).

Exception

(2) Un règlement municipal sur les services essentiels ne s'applique pas au locateur à l'égard d'un logement locatif dans la mesure où le locataire a consenti expressément à se procurer et à maintenir les services essentiels. 2006, chap. 17, par. 216 (2).

Contenu du règlement municipal sur les services essentiels

(3) Un règlement municipal sur les services essentiels peut :

- a) établir des catégories de bâtiments ou de parties de bâtiments pour son application et désigner les catégories auxquelles il s'applique;
- b) désigner les secteurs de la municipalité locale dans lesquels il s'applique;
- c) fixer des normes pour la prestation de services essentiels suffisants et appropriés;
- d) interdire au locateur de cesser de fournir un service essentiel à l'intention d'un logement locatif sauf si cela est nécessaire afin de modifier ou de réparer celui-ci et seulement pendant la période minimale qu'il faut pour effectuer la modification ou la réparation;
- e) prévoir que le locateur est réputé avoir causé l'interruption d'un service essentiel destiné à un logement locatif s'il est tenu de payer un fournisseur pour ce service, qu'il ne le fait pas et qu'en conséquence le service essentiel n'est plus fourni à l'intention du logement. 2006, chap. 17, par. 216 (3).

Avis du fournisseur

217. (1) Le fournisseur ne donne avis de son intention d'interrompre un service essentiel destiné au logement locatif que si ce service doit être interrompu parce que le locateur n'a pas respecté un contrat conclu avec lui relativement à la prestation du service. 2006, chap. 17, par. 217 (1).

Idem

(2) Le fournisseur donne l'avis par écrit au secrétaire de la municipalité locale au moins 30 jours avant de cesser de fournir le service essentiel. 2006, chap. 17, par. 217 (2).

Inspection

218. (1) L'agent nommé dans un règlement municipal sur les services essentiels ou la personne agissant sous ses ordres peut, à toute heure raisonnable, pénétrer dans un bâtiment ou une partie de bâtiment auquel s'applique le règlement et y effectuer une inspection afin de vérifier si le règlement ou une directive donnée en vertu du paragraphe 221 (1) est respecté. 2006, chap. 17, par. 218 (1).

Idem

(2) Malgré le paragraphe (1), l'agent ou la personne ne doit pas pénétrer dans un logement locatif sauf si, selon le cas :

- a) il a obtenu le consentement de l'occupant du logement locatif après l'avoir informé qu'il peut le lui refuser;
- b) il est autorisé à le faire par un mandat décerné en vertu de l'article 231. 2006, chap. 17, par. 218 (2).

Services fournis par la municipalité

219. (1) Si le locateur ne fournit pas un service essentiel à l'intention d'un logement locatif contrairement à un règlement municipal sur les services essentiels, la municipalité locale peut prendre des dispositions pour qu'il le soit. 2006, chap. 17, par. 219 (1).

Privilège

(2) Dès l'enregistrement d'un avis de privilège au bureau d'enregistrement immobilier compétent, la somme dépensée par la municipalité locale en vertu du paragraphe (1), majorée de droits administratifs de 10 pour cent de cette somme, constitue un privilège en faveur de la municipalité locale sur le bien où le service essentiel est fourni. 2006, chap. 17, par. 219 (2).

Aucun privilège particulier

(3) Le paragraphe 349 (3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et le paragraphe 314 (3) de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto* ne s'appliquent pas à l'égard de la somme dépensée et des droits qui s'y rattachent, et aucun privilège particulier n'est créé en vertu de l'un ou l'autre paragraphe. 2006, chap. 32, annexe C, par. 56 (4).

Attestation

(4) L'attestation, par le secrétaire de la municipalité locale, du montant de la somme dépensée en constitue la preuve, en l'absence de preuve contraire. 2006, chap. 17, par. 219 (4).

Attestation provisoire

(5) Avant de délivrer l'attestation visée au paragraphe (4), le secrétaire fait parvenir une attestation provisoire par courrier recommandé au propriétaire enregistré du bien qui fait l'objet du privilège et à tous les créanciers hypothécaires et autres grevants enregistrés sur le titre. 2006, chap. 17, par. 219 (5).

Appel

220. Le propriétaire, le créancier hypothécaire ou l'autre grevant intéressé peut, dans les 15 jours de la mise à la poste de l'attestation provisoire, interjeter appel de la somme qui y figure auprès du conseil de la municipalité locale. 2006, chap. 17, art. 220.

Transfert des paiements

221. (1) Si la municipalité locale a pris des dispositions pour qu'un service essentiel soit fourni à l'intention d'un logement locatif, l'agent nommé dans le règlement municipal sur les services essentiels peut enjoindre au locataire de verser la totalité ou une partie du loyer du logement à la municipalité locale. 2006, chap. 17, par. 221 (1).

Effet du paiement

(2) Le paiement qu'effectue le locataire en application du paragraphe (1) est réputé ne pas constituer un défaut de paiement du loyer échu aux termes de la convention de location ni un manquement à ses obligations de locataire pour l'application de la présente loi. 2006, chap. 17, par. 221 (2).

Utilisation des fonds

222. (1) La municipalité locale affecte le loyer que lui a versé le locataire à la réduction de la somme qu'elle a dépensée pour fournir le service essentiel et des droits administratifs qui s'y rattachent. 2006, chap. 17, par. 222 (1).

État et solde

(2) La municipalité locale donne à la personne qui avait par ailleurs le droit de recevoir le loyer un état des loyers reçus pour chaque logement locatif et lui verse le solde du loyer après l'affectation prévue au paragraphe (1). 2006, chap. 17, par. 222 (2).

Immunité

223. (1) Sont irrecevables les instances en dommages-intérêts ou autres introduites contre un agent ou une personne agissant sous ses ordres ou contre un employé ou un mandataire de la municipalité locale pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice effectif ou censé tel d'une fonction ou d'un pouvoir que lui attribue l'un ou l'autre des articles 215 à 222 ou un règlement municipal adopté en vertu de l'article 216, ou pour une négligence ou un manquement qu'il aurait commis dans l'exercice de bonne foi de cette fonction ou de ce pouvoir. 2006, chap. 17, par. 223 (1).

Idem

(2) Le paragraphe (1) ne dégage pas la municipalité locale de la responsabilité qu'elle serait autrement tenue d'assumer. 2006, chap. 17, par. 223 (2).

**PARTIE XIV
NORMES D'ENTRETIEN****Normes prescrites et plaintes****Champ d'application des normes prescrites**

224. (1) Les normes d'entretien prescrites s'appliquent aux ensembles d'habitation et aux logements locatifs qui y sont situés si, selon le cas :

- a) les ensembles d'habitation sont situés dans un territoire non érigé en municipalité;
- b) aucun règlement municipal sur les normes foncières ne s'applique aux ensembles d'habitation;
- c) les circonstances prescrites s'appliquent. 2006, chap. 17, par. 224 (1).

Réception des plaintes par le ministre

(2) Le ministre reçoit toute plainte écrite déposée par le locataire actuel d'un logement locatif concernant la norme d'entretien qui a cours dans le logement ou l'ensemble d'habitation dans lequel il est situé si les normes d'entretien prescrites s'appliquent à cet ensemble. 2006, chap. 17, par. 224 (2).

Enquête sur les plaintes

(3) Lorsqu'il reçoit une plainte déposée aux termes du présent article, le ministre fait effectuer toute inspection qu'il estime nécessaire par un inspecteur afin de déterminer si le locateur s'est conformé aux normes d'entretien prescrites. 2006, chap. 17, par. 224 (3); 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (8).

Frais d'inspection

(4) Le ministre peut faire payer à la municipalité les frais, calculés de la manière prescrite, qui sont engagés pour inspecter un ensemble d'habitation situé dans la municipalité dans le but d'enquêter sur une plainte déposée aux termes du présent article et de faire respecter un ordre d'exécution de travaux donné en vertu de l'article 225. La municipalité verse la somme qui lui est demandée au ministre. 2006, chap. 17, par. 224 (4).

Idem

(5) Si la municipalité n'effectue pas le paiement intégralement dans les 60 jours de la délivrance d'un avis de paiement échu par le ministre en vertu du paragraphe (4), l'avis de paiement peut être déposé auprès de la Cour supérieure de justice et exécuté comme s'il s'agissait d'une ordonnance judiciaire. 2006, chap. 17, par. 224 (5).

Ordre d'exécution de travaux

225. (1) S'il est convaincu que le locateur de l'ensemble d'habitation ne s'est pas conformé à une norme d'entretien prescrite qui s'applique à l'ensemble, l'inspecteur peut lui donner un ordre d'exécution de travaux lui enjoignant de se conformer à cette norme. 2006, chap. 17, par. 225 (1).

Idem

(2) L'inspecteur énonce ce qui suit dans l'ordre :

- a) l'adresse municipale ou la description légale de l'ensemble d'habitation;
- b) des renseignements suffisamment détaillés sur les travaux à effectuer;
- c) le délai imparti pour se conformer à l'ordre d'exécution de travaux;
- d) le délai imparti pour présenter à la Commission une requête en révision de l'ordre d'exécution de travaux en vertu de l'article 226. 2006, chap. 17, par. 225 (2).

Révision de l'ordre d'exécution de travaux

226. (1) Le locateur qui a reçu d'un inspecteur un ordre d'exécution de travaux et qui n'est pas satisfait de ses conditions peut, dans les 20 jours de sa délivrance, présenter à la Commission une requête en révision de l'ordre. 2006, chap. 17, par. 226 (1).

Ordonnance

(2) À la suite d'une requête présentée en vertu du paragraphe (1), la Commission peut, par ordonnance :

- a) confirmer ou modifier l'ordre d'exécution de travaux donné par l'inspecteur;
- b) annuler l'ordre d'exécution de travaux, si elle conclut que le locateur s'y est conformé;
- c) annuler l'ordre d'exécution de travaux. 2006, chap. 17, par. 226 (2).

**PARTIE XV
APPLICATION ET EXÉCUTION**

Fonctions du ministre

227. Le ministre :

- a) s'assure que la présente loi est observée;
- b) fait enquête sur les cas de prétendus défauts de se conformer à la présente loi;
- c) lorsque les circonstances le justifient, introduit ou fait introduire des instances à l'égard de prétendus défauts de se conformer à la présente loi. 2006, chap. 17, art. 227.

Délégation

228. Le ministre peut déléguer par écrit à quiconque les pouvoirs et fonctions que lui attribue la présente loi, sous réserve des conditions énoncées dans l'acte de délégation. 2006, chap. 17, art. 228.

Enquêteurs et inspecteurs

229. Le ministre peut nommer des enquêteurs chargés d'enquêter sur les présumées infractions et nommer des inspecteurs pour l'application des articles 224 et 225. 2006, chap. 17, art. 229.

Inspections

230. (1) Sous réserve du paragraphe (6), l'inspecteur peut, à toute heure raisonnable et à la condition de produire une pièce d'identité suffisante, entrer dans un bien dans le but de

s'acquitter des fonctions que lui attribue la présente loi et faire ce qui suit :

- a) exiger la production, aux fins d'examen, des documents ou des choses pertinents, y compris des dessins ou des devis;
- b) examiner et saisir des documents ou des choses pertinents pour en tirer des copies ou des extraits;
- c) exiger des renseignements de quiconque concernant toute question se rapportant à l'inspection;
- d) se faire accompagner de quiconque possède des connaissances particulières ou spécialisées sur l'objet de l'inspection;
- e) seul ou en collaboration avec quiconque possède des connaissances particulières ou spécialisées, procéder aux examens ou aux essais, prélever les échantillons ou prendre les photos qui sont nécessaires à l'inspection;
- f) ordonner au locateur de procéder aux essais et de fournir les échantillons que précise l'ordre, à ses propres frais. 2006, chap. 17, par. 230 (1).

Échantillons

(2) L'inspecteur divise en deux parties l'échantillon prélevé en vertu de l'alinéa (1) e) et en remet une partie à la personne auprès de laquelle l'échantillon a été prélevé, si celle-ci le demande au moment du prélèvement et si elle fournit les moyens nécessaires pour ce faire. 2006, chap. 17, par. 230 (2).

Idem

(3) Si l'inspecteur prélève un échantillon en vertu de l'alinéa (1) e) sans le diviser en deux parties, une copie de tout rapport portant sur l'échantillon est remise à la personne auprès de laquelle l'échantillon a été prélevé. 2006, chap. 17, par. 230 (3).

Récépissé

(4) L'inspecteur remet un récépissé des documents ou choses saisis en vertu de l'alinéa (1) b) et les restitue promptement après que les copies ou extraits ont été tirés. 2006, chap. 17, par. 230 (4).

Preuve

(5) Les copies ou extraits qu'une personne a tirés des documents et choses qui ont été saisis en vertu du présent article et que cette personne certifie conformes aux originaux sont admissibles en preuve dans la même mesure que les originaux et ont la même valeur probante que ceux-ci. 2006, chap. 17, par. 230 (5).

Cas où un mandat est exigé

(6) À moins d'être muni d'un mandat décerné en vertu de l'article 231, l'inspecteur ne doit pas entrer dans une pièce ou un lieu servant effectivement de logement sans demander et obtenir le consentement de l'occupant, après l'avoir informé qu'il peut lui refuser l'entrée et que celle-ci ne peut se faire qu'en vertu d'un mandat. 2006, chap. 17, par. 230 (6).

Mandat

231. (1) Un juge provincial ou un juge de paix peut décerner un mandat autorisant la personne qui y est nommée à entrer dans un bâtiment, contenant ou lieu et à y perquisitionner s'il est convaincu, sur la foi d'une dénonciation faite sous serment, qu'il existe des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la présente loi a été commise et que l'entrée et la

perquisition permettront de fournir des preuves pertinentes de la commission de l'infraction. 2006, chap. 17, par. 231 (1).

Saisie

(2) Le juge provincial ou le juge de paix peut, dans le mandat, autoriser la personne qui y est nommée à saisir toute chose qui, sur la foi de motifs raisonnables, fournira des preuves pertinentes de la commission de l'infraction. 2006, chap. 17, par. 231 (2).

Récépissé et enlèvement

(3) Quiconque saisit une chose en vertu d'un mandat :

- a) donne un récépissé pour la chose au saisi;
- b) apporte la chose devant le juge provincial ou le juge de paix qui a décerné le mandat ou devant un autre juge provincial ou juge de paix pour qu'il en soit disposé conformément à la loi. 2006, chap. 17, par. 231 (3).

Expiration

(4) Le mandat précise sa date d'expiration, laquelle ne peut pas tomber plus de 15 jours après la date à laquelle il est décerné. 2006, chap. 17, par. 231 (4).

Heures d'exécution

(5) Sauf mention contraire, le mandat est exécuté entre 6 heures et 21 heures. 2006, chap. 17, par. 231 (5).

Autres questions

(6) Les articles 159 et 160 de la *Loi sur les infractions provinciales* s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à l'égard de toute chose saisie en vertu du présent article. 2006, chap. 17, par. 231 (6).

Immunité

232. (1) Sont irrecevables les instances en dommages-intérêts introduites contre un enquêteur, un inspecteur, un membre ou un avocat de la Commission, un fonctionnaire ou un employé du ministère ou un dirigeant ou un employé de la Commission pour un acte accompli de bonne foi dans l'exercice effectif ou censé tel des fonctions ou pouvoirs que lui attribue la présente loi, ou pour une négligence ou un manquement qu'il aurait commis dans l'exercice de bonne foi de ces fonctions ou pouvoirs. 2006, chap. 17, par. 232 (1).

Responsabilité de la Couronne

(2) Malgré les paragraphes 5 (2) et (4) de la *Loi sur les instances introduites contre la Couronne*, le paragraphe (1) ne dégage pas la Couronne de la responsabilité qu'elle serait autrement tenue d'assumer. 2006, chap. 17, par. 232 (2).

PARTIE XVI INFRACTIONS

Infractions commises sciemment

233. Est coupable d'une infraction la personne qui, sciemment :

- a) coupe la fourniture raisonnable d'un service essentiel, d'un service en matière de soins ou de nourriture ou en entrave la fourniture, contrairement à l'article 21;
- b) change ou fait changer les serrures des portes donnant accès à un logement locatif ou à un ensemble d'habitation d'une manière qui contrevient à l'article 24 ou 35;

- c) interdit l'accès raisonnable d'un ensemble d'habitation à un candidat à des élections ou à ses représentants autorisés, contrairement à l'article 28;
- d) saisit des biens du locataire contrairement à l'article 40;
- e) ne donne pas un droit de première option au locataire contrairement à l'article 51 ou 53;
- f) reprend possession d'un logement locatif sans se conformer aux exigences des articles 52, 54 et 55;
- g) contraint un locataire à signer la convention visée à l'article 121;
- h) harcèle, gêne, entrave ou importune le locataire qui, selon le cas :
 - (i) fait valoir un droit ou demande une mesure de redressement en vertu de la présente loi ou devant les tribunaux,
 - (ii) participe à une instance prévue par la présente loi,
 - (iii) fait partie d'une association de locataires ou tente de constituer une telle association;
- i) harcèle, contraint, menace ou importune un locataire au point de le pousser à quitter le logement locatif;
- j) harcèle, gêne, entrave ou importune le locateur qui, selon le cas :
 - (i) fait valoir un droit ou demande une mesure de redressement en vertu de la présente loi ou devant les tribunaux,
 - (ii) participe à une instance prévue par la présente loi;
- k) obtient la possession d'un logement locatif de façon irrégulière en donnant un avis de résiliation de mauvaise foi;
- l) contraint un locataire d'un parc de maisons mobiles ou d'une zone résidentielle à baux fonciers à octroyer un mandat pour la vente ou la location à bail de sa maison mobile ou de sa maison à bail foncier, ou exige un mandat comme condition de la conclusion d'une convention de location. 2006, chap. 17, art. 233.

Autres infractions

234. Est coupable d'une infraction la personne qui :

- a) entre dans un logement locatif sans y être autorisée par l'article 26, 27 ou 142 ou sans d'abord se conformer aux exigences qui y sont prévues;
- b) ne fait pas en sorte que les biens d'un locataire expulsé puissent être récupérés, contrairement au paragraphe 41 (3);
- c) donne l'avis de résiliation de la location prévu à l'article 48 ou 49 contrairement à l'article 51;
- d) exige ou reçoit d'un locataire un dépôt de garantie contrairement à l'article 105;
- e) ne verse pas à un locataire des intérêts annuels sur l'avance de loyer détenue à l'égard de sa location, contrairement à l'article 106;
- f) n'impute pas l'avance de loyer détenue à l'égard d'une location au loyer du dernier mois de la location, contrairement au paragraphe 106 (10);

- g) ne rembourse pas une somme reçue à titre d'avance de loyer, contrairement au paragraphe 107 (1) ou (2);
- h) ne remet pas un reçu à un locataire ou à un ancien locataire, contrairement à l'article 109;
- i) ne donne pas l'avis selon la formule exigée en application de l'article 114 ou donne de faux renseignements dans l'avis;
- j) demande au locataire le loyer proposé dans une requête, contrairement au paragraphe 126 (5);
- k) ne fournit pas des renseignements sur le total des frais de services d'utilité publique, contrairement au paragraphe 128 (2);
- l) exige ou perçoit des sommes d'un locataire, d'un locataire éventuel, d'un sous-locataire, d'un sous-locataire éventuel, d'un cessionnaire ou d'un cessionnaire éventuel, contrairement à l'article 134;
- l.1) met fin à l'obligation d'approvisionnement en électricité sans obtenir le consentement du locataire, contrairement au paragraphe 137 (3);
- l.2) demande à un locataire une partie des frais du service d'utilité publique sans obtenir son consentement, contrairement au paragraphe 138 (1);
- m) donne un avis d'augmentation de loyer ou un avis d'augmentation d'un prix demandé dans une maison de soins sans d'abord remettre une trousse d'information, contrairement à l'article 140;
- n) fait quoi que ce soit pour empêcher le locataire d'une maison de soins d'obtenir des services en matière de soins de la personne de son choix, contrairement à l'alinéa 147 a);
- o) entrave la fourniture de services en matière de soins au locataire d'une maison de soins, contrairement à l'alinéa 147 b);
- p) augmente le prix d'un service en matière de soins ou des repas demandé au locataire d'une maison de soins, contrairement à l'article 150;
- q) entrave l'exercice, par un locataire, du droit que lui confère l'article 156 de vendre ou de donner à bail sa maison mobile;
- r) restreint le droit d'un locataire d'un parc de maisons mobiles ou d'une zone résidentielle à baux fonciers de se procurer des biens ou des services de la personne de son choix, contrairement à l'article 160;
- s) demande des honoraires conditionnels illégaux contrairement au paragraphe 214 (1);
- t) ne se conforme pas à tout ou partie des éléments figurant dans un ordre d'exécution de travaux donné en vertu de l'article 225;
- u) entrave ou gêne l'inspecteur qui exerce le pouvoir d'entrée prévu à l'article 230 ou 231 ou l'enquêteur qui exerce le pouvoir d'entrée prévu à l'article 231;
- v) fournit des renseignements faux ou trompeurs dans un document déposé dans le cadre d'une instance introduite en vertu de la présente loi ou présenté à la Commission ou à un de ses employés ou dirigeants, à un inspecteur, à un enquêteur ou au ministre ou à

une personne qu'il désigne;

w) reprend illégalement possession d'un logement locatif;

x) demande un loyer supérieur à celui que permet la présente loi;

y) contrevient à une ordonnance de la Commission qui, selon le cas :

(i) ordonne au locateur d'effectuer les remplacements ou les travaux de réparation ou autres précisés dans un délai précisé,

(ii) ordonne au locateur, à son représentant ou à son concierge de ne pas accomplir d'autres actes visés aux dispositions 2 à 6 du paragraphe 29 (1) à l'égard de l'un quelconque des locataires de l'ensemble d'habitation,

(iii) ordonne au locateur de ne pas manquer de nouveau à une obligation prévue au paragraphe 41 (2) ou (3). 2006, chap. 17, art. 234; 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (9); 2010, chap. 8, par. 39 (2).

Harcèlement ou entrave de la jouissance raisonnable

235. (1) Est coupable d'une infraction le locateur, son représentant, son concierge ou son employé qui harcèle sciemment le locataire ou qui entrave sciemment la jouissance raisonnable, par le locataire, du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation dans lequel il est situé. 2006, chap. 17, par. 235 (1).

Exception

(2) Pour l'application du paragraphe (1), le fait d'effectuer des travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration des immobilisations ne constitue pas un harcèlement du locataire ni une entrave à la jouissance raisonnable, par le locataire, du logement locatif ou de l'ensemble d'habitation dans lequel il est situé, à moins qu'il soit raisonnable de croire, selon le cas :

a) que la date ou l'heure à laquelle les travaux sont effectués ou la manière dont ils le sont vise à le harceler ou à entraver sa jouissance raisonnable;

b) que les travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration des immobilisations sont effectués sans qu'il soit raisonnablement tenu compte de son droit à la jouissance raisonnable. 2006, chap. 17, par. 235 (2).

Tentatives

236. Est coupable d'une infraction quiconque tente sciemment de commettre une infraction visée à l'article 233, 234 ou 235. 2006, chap. 17, art. 236.

Administrateurs et dirigeants

237. Est coupable d'une infraction chaque administrateur ou dirigeant d'une personne morale qui approuve sciemment la commission d'une infraction à la présente loi. 2006, chap. 17, art. 237.

Pénalités

238. (1) Toute personne physique qui est coupable d'une infraction à la présente loi est passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende maximale de 25 000 \$. 2006, chap. 17, par. 238 (1).

Idem

(2) Toute personne morale qui est coupable d'une infraction à la présente loi est passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende maximale de 100 000 \$. 2006, chap. 17, par. 238 (2).

Prescription

239. (1) Sont irrecevables les instances introduites à l'égard d'une infraction prévue à l'alinéa 234 v) plus de deux ans après la date à laquelle les faits qui y donnent lieu sont venus à la connaissance du ministre. 2006, chap. 17, par. 239 (1).

Idem

(2) Sont irrecevables les instances introduites à l'égard d'une autre infraction à la présente loi plus de deux ans après la date de sa commission ou de sa commission présumée. 2006, chap. 17, par. 239 (2).

Preuve**Preuve du dépôt de documents**

240. (1) La production, par une personne qui intente une poursuite contre une autre personne pour une infraction à la présente loi, d'une attestation, d'un certificat, d'une déclaration ou d'un document qui semble avoir été déposé auprès de la Commission ou lui avoir été remis par la personne inculpée ou pour son compte est recevable comme preuve du fait que l'attestation, le certificat, la déclaration ou le document a été ainsi déposé ou remis. 2006, chap. 17, par. 240 (1).

Preuve de la signature

(2) La production, par une personne qui intente une poursuite contre une autre personne pour une infraction à la présente loi, d'une attestation, d'un certificat, d'une déclaration ou d'un document qui semble avoir été fait ou signé par la personne inculpée ou pour son compte est recevable comme preuve du fait que l'attestation, le certificat, la déclaration ou le document a été ainsi fait ou signé. 2006, chap. 17, par. 240 (2).

Preuve de la signature : Commission ou ministre

(3) La production, par une personne qui intente une poursuite contre une autre personne pour une infraction à la présente loi, d'une ordonnance, d'un ordre, d'une attestation, d'un certificat, d'une déclaration ou d'un document, ou encore d'un dossier au sens de l'article 20 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, qui semble avoir été fait, signé ou délivré par la Commission, le ministre ou un employé de la Commission ou du ministère est recevable comme preuve du fait que l'ordonnance, l'ordre, l'attestation, le certificat, la déclaration, le document ou le dossier a été ainsi fait, signé ou délivré. 2006, chap. 17, par. 240 (3).

Copies conformes

(4) Les paragraphes (1) à (3) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à tout extrait ou à toute copie d'une ordonnance, d'un ordre, d'une attestation, d'un certificat, d'une déclaration, d'un document ou d'un dossier visé à ces paragraphes, si l'extrait ou la copie est certifié conforme par son auteur. 2006, chap. 17, par. 240 (4).

**PARTIE XVII
RÈGLEMENTS****Règlements**

241. (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

1. prescrire les circonstances dans lesquelles un ou plusieurs logements locatifs de l'ensemble d'habitation, plutôt que tout cet ensemble, constituent des maisons de soins pour l'application de la définition de «maison de soins» au paragraphe 2 (1);
2. prescrire les services à inclure dans la définition de «services en matière de soins» au

- paragraphe 2 (1) ou à exclure de cette définition;
3. prescrire les redevances à exclure de la définition de «redevances et impôts municipaux» au paragraphe 2 (1);
 4. prescrire des personnes qui doivent être comprises ou non dans la définition de «locataire» au paragraphe 2 (1) et les soustraire à l'application des dispositions de la Loi que précise le règlement;
 5. prescrire, pour l'application de la définition de «service essentiel» au paragraphe 2 (1), la partie de chaque année pendant laquelle le chauffage est un service essentiel;
 6. prescrire des catégories de logements pour l'application de l'alinéa 5 n);
 7. prescrire des programmes fédéraux, provinciaux ou municipaux pour l'application de la disposition 3 du paragraphe 7 (1);
 8. prévoir que des dispositions précisées de la présente loi s'appliquent à l'égard de grands ensembles, de programmes de logement, de logements locatifs, d'ensembles d'habitation ou d'autres locaux d'habitation précisés ou de catégories de ceux-ci;
 9. soustraire des grands ensembles, des programmes de logement, des logements locatifs, des ensembles d'habitation, d'autres locaux d'habitation ou des catégories de ceux-ci à l'application de dispositions de la présente loi;
 10. prescrire les motifs d'une requête pour l'application de l'alinéa 9 (1) b);
 11. traiter les règles à suivre pour émettre des conclusions pour l'application du paragraphe 9 (2);
 12. prescrire, pour l'application de l'article 22, de la disposition 3 du paragraphe 29 (1) et du paragraphe 31 (1) :
 - i. d'une part, les normes et critères que la Commission doit appliquer lorsqu'elle détermine si un locateur, son représentant ou son concierge a entravé de façon importante la jouissance raisonnable d'un logement locatif ou d'un ensemble d'habitation en y effectuant des travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration des immobilisations,
 - ii. d'autre part, les critères que la Commission doit appliquer lorsqu'elle détermine si elle doit ordonner une diminution de loyer en vertu du paragraphe 31 (1) dans les cas où elle conclut que le locateur, son représentant ou son concierge a entravé de façon importante la jouissance raisonnable d'un logement locatif ou d'un ensemble d'habitation en y effectuant des travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration des immobilisations, ainsi que les règles à suivre pour en calculer le montant;
 13. prescrire les heures pendant lesquelles le locateur doit faire en sorte que les biens du locataire expulsé puissent être récupérés en application du paragraphe 41 (3);
 14. prescrire les conditions qui s'appliquent aux remises visées au paragraphe 111 (2) ou à la disposition 1 du paragraphe 111 (2.1);
 15. prescrire des remises pour l'application de la disposition 2 du paragraphe 111 (2.1);
 16. prescrire, pour l'application du paragraphe 111 (3), les règles à suivre pour le calcul du loyer légal qui peut être demandé lorsque le locateur consent une remise de loyer au

- locataire au début de la location ou en cours de location et prescrire des règles différentes selon les sortes de remises;
17. prescrire, pour l'application du paragraphe 111 (4), les règles à suivre pour le calcul du loyer légal lorsque le loyer que demande le locateur pour la première période de location est supérieur à celui qu'il demande pour toute période de location subséquente;
 18. prescrire les circonstances dans lesquelles le loyer légal, pour l'application de l'article 112 sera différent de celui prévu à cet article et prévoir le loyer légal dans ces circonstances;
 19. prescrire les renseignements à inclure dans un avis en application de l'alinéa 114 (3) e);
 20. prescrire les renseignements à déposer et le délai imparti pour le faire pour l'application du paragraphe 115 (4);
 21. traiter des règles à suivre pour l'augmentation ou la diminution du loyer demandé pour l'application des articles 123 et 125;
 22. prescrire des services, des installations, des privilèges, des commodités et des choses pour l'application de la disposition 2 du paragraphe 123 (1);
 23. définir ou préciser la manière de déterminer ce qui constitue une «augmentation extraordinaire» pour l'application de l'article 126;
 24. prescrire les règles régissant la mise à disposition de renseignements en application du paragraphe 126 (4);
 25. prescrire les règles à suivre pour émettre des conclusions pour l'application du paragraphe 126 (10);
 26. prescrire les règles régissant la période qui doit être précisée dans une ordonnance en application de l'alinéa 126 (10) b);
 27. prescrire des règles pour l'application de l'alinéa 126 (11) b);
 28. prescrire des règles pour l'application de l'article 127;
 29. prescrire des règles pour l'application du paragraphe 128 (2);
 30. prescrire un pourcentage, une période et des règles pour l'application du paragraphe 128 (3);
 31. prescrire les règles régissant la détermination de la date qui doit être précisée dans une ordonnance en application de l'alinéa 129 b);
 32. prescrire les règles régissant la détermination du pourcentage dont le loyer doit être réduit en application du sous-alinéa 129 c) (ii);
 33. prescrire les règles à suivre pour émettre des conclusions pour l'application du paragraphe 130 (3);
 34. prescrire des pourcentages et des règles pour l'application du paragraphe 131 (1);
 35. prescrire des règles pour l'application du paragraphe 131 (2);
 36. prescrire un nombre de logements locatifs, un délai et des modes de signification pour

- l'application du paragraphe 131 (3);
37. prescrire des circonstances pour l'application du paragraphe 132 (1);
 38. prescrire un délai pour l'application du paragraphe 132 (2);
 39. prescrire des règles pour l'application du paragraphe 132 (3);
 40. prescrire les règles à suivre pour émettre des conclusions pour l'application du paragraphe 133 (2) et pour déterminer la date d'effet d'une ordonnance prévue au paragraphe 133 (3);
 41. soustraire des paiements précisés à l'application de l'article 134;
 42. prescrire les règles régissant la remise d'un avis pour l'application de l'alinéa 137 (2) c);
 43. prescrire les règles régissant la remise d'un avis pour l'application de l'alinéa 137 (3) b);
 44. prescrire les circonstances et les règles régissant la réduction du loyer pour l'application de l'alinéa 137 (3) c);
 45. prescrire les renseignements qui doivent être fournis au locataire pour l'application du paragraphe 137 (4);
 - 45.1 prescrire les circonstances et les conditions pour l'application du paragraphe 137 (5);
 - 45.2 prescrire le délai, les circonstances et les règles pour l'application du paragraphe 137 (6);
 - 45.3 prescrire les circonstances dans lesquelles le locateur est dispensé de se conformer au paragraphe 137 (7);
 - 45.4 prescrire une période pour l'application de la disposition 1 du paragraphe 137 (7);
 46. prescrire les renseignements qui doivent être fournis à un locataire éventuel pour l'application de la disposition 3 du paragraphe 137 (7);
 47. prescrire les parties de renseignements qui doivent être fournies et prescrire les autres circonstances pour l'application du paragraphe 137 (8);
 48. prescrire les règles et les exigences pour l'application des alinéas 137 (9) a), b) et c);
 - 48.1 prescrire les autres circonstances pour l'application du paragraphe 137 (10);
 49. prescrire les circonstances dans lesquelles un locataire peut présenter une requête à la Commission en vertu du paragraphe 137 (11);
 - 49.1 prescrire les circonstances dans lesquelles le paragraphe 137 (15) ne s'appliquerait pas;
 50. prescrire les règles régissant la demande aux locataires d'une partie des frais d'un service d'utilité publique pour l'application du paragraphe 138 (1);
 51. prescrire les règles régissant la remise d'un avis pour l'application de l'alinéa 138 (1) a);
 52. prescrire les règles régissant la réduction du loyer pour l'application de l'alinéa 138 (1) b);

- 52.1 prescrire une période pour l'application de la disposition 2 du paragraphe 138 (4);
53. prescrire les renseignements à fournir à un locataire éventuel pour l'application de la disposition 4 du paragraphe 138 (4);
54. prescrire les règles et les exigences pour l'application des alinéas 138 (5) a), b) et c);
55. prescrire les circonstances dans lesquelles le locataire peut présenter une requête à la Commission en vertu du paragraphe 138 (6);
56. prescrire les renseignements que doit contenir une trousse d'information pour l'application de l'article 140;
57. prescrire une période pour l'application de l'alinéa 144 (1) b);
58. prescrire un montant pour l'application de la disposition 2 du paragraphe 164 (2);
59. prescrire un montant pour l'application de l'article 165;
60. prescrire des services et des choses pour l'application de l'article 167;
61. traiter de la nomination des employés de la Commission, notamment de leur statut, de leurs fonctions et de leurs avantages, pour l'application de l'article 178;
62. prescrire les renseignements à déposer lors de la présentation d'une requête à la Commission, pour l'application du paragraphe 185 (1);
63. prescrire les renseignements qui doivent être fournis en application du paragraphe 189 (1);

Remarque : Le jour que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation, la disposition 63 est abrogée et remplacée par ce qui suit :

63. pour l'application de la disposition 2 du paragraphe 188 (1), prescrire des circonstances, des parties, des documents et des renseignements;

Voir : 2011, chap. 6, annexe 3, par. 3 (1) et 4 (2).

64. prescrire des circonstances pour l'application du paragraphe 189 (2);

Remarque : Le jour que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation, la disposition 64 est abrogée. Voir : 2011, chap. 6, annexe 3, par. 3 (1) et 4 (2).

65. prescrire les délais qui ne peuvent pas être prorogés ou raccourcis pour l'application du paragraphe 190 (2);
66. restreindre les circonstances dans lesquelles la Commission peut exiger qu'une personne lui consigne une somme en vertu de l'article 195;
67. régir la gestion et le placement des sommes consignées à la Commission, prévoir le versement d'intérêts sur ces sommes et fixer le taux de ces intérêts;
68. prescrire des formes d'aide au logement pour l'application de l'alinéa 203 b);
- 68.1 prescrire des restrictions pour l'application du paragraphe 206.1 (2);
69. prescrire un montant pour l'application du paragraphe 207 (4);
70. régir les documents électroniques pour l'application de l'article 213, notamment préciser les genres de documents qui peuvent être traités électroniquement pour

- l'application de cet article, réglementer l'utilisation de signatures électroniques dans de tels documents et prévoir la création, le dépôt, la fourniture, la délivrance, la remise, l'envoi, la réception, la mise en mémoire, le transfert et la conservation de tels documents;
71. prescrire un montant pour l'application du paragraphe 214 (1);
 72. prescrire des normes d'entretien pour l'application de l'article 224;
 73. prescrire d'autres critères servant à déterminer les secteurs dans lesquels s'appliquent les normes d'entretien pour l'application de l'alinéa 224 (1) c);
 74. traiter du montant que le ministre peut demander à une municipalité pour l'application du paragraphe 224 (4), ou de la façon de calculer ce montant, notamment les paiements versés aux inspecteurs, les frais généraux liés aux inspections et l'intérêt couru sur les comptes en souffrance;
 75. rendre un règlement pris en application de la disposition 25, 26, 66 ou 67 applicable, avec les adaptations nécessaires, à une requête à laquelle s'applique le paragraphe 242 (6) ou (7) et prévoir que le règlement s'applique malgré les règlements pris en application de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*;
 76. définir le mot «grave» tel qu'il est utilisé dans des dispositions de la présente loi et le définir différemment selon des dispositions différentes;
 77. définir un mot ou une expression qui est utilisé dans la présente loi et qui n'y est pas expressément défini;
 78. prescrire toute question qui, en vertu de la présente loi, peut ou doit être prescrite. 2006, chap. 17, par. 241 (1); 2009, chap. 33, annexe 21, par. 11 (10); 2010, chap. 8, par. 39 (3); 2011, chap. 6, annexe 3, par. 3 (2).

Idem

(2) Les règlements pris en application du paragraphe (1) peuvent avoir une portée générale ou particulière. 2006, chap. 17, par. 241 (2).

**PARTIE XVIII
DISPOSITIONS TRANSITOIRES****Requêtes présentées sous le régime de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires***

242. (1) Malgré l'abrogation de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, mais sous réserve des autres dispositions du présent article, cette loi est réputée demeurer en vigueur dans le but unique de poursuivre et de régler définitivement les requêtes présentées sous son régime avant son abrogation, y compris les appels, les motions ou les autres étapes à l'égard de ces requêtes. 2006, chap. 17, par. 242 (1).

Ordonnances par défaut

(2) Les articles 177 et 192 de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* ne s'appliquent pas aux requêtes visées au paragraphe 192 (1) de cette loi, sauf dans les cas où une ordonnance a été rendue à leur égard sans audience avant son abrogation. 2006, chap. 17, par. 242 (2).

Pouvoirs à l'égard de requêtes en éviction

(3) L'article 83 de la présente loi s'applique, avec les adaptations nécessaires, mais non l'article 84 de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, aux requêtes présentées sous le

régime de cette dernière loi avant son abrogation en vue d'obtenir une ordonnance d'éviction d'un locataire, sauf dans les cas où l'ordonnance définitive a été rendue à leur égard avant l'abrogation de la même loi. 2006, chap. 17, par. 242 (3).

Ordonnances d'éviction pour non-paiement du loyer

(4) Si, par l'effet du paragraphe (1), les paragraphes 72 (4) à (10) de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* s'appliquent à une ordonnance d'éviction, les paragraphes 74 (11) à (18) de la présente loi s'y appliquent également, avec les adaptations nécessaires. 2006, chap. 17, par. 242 (4).

Ordonnances d'éviction et autres pour non-paiement du loyer

(5) L'article 82 de la présente loi s'applique, avec les adaptations nécessaires, aux requêtes que présente le locateur en vertu de l'article 69 de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* pour que soit rendue une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire fondée sur l'avis de résiliation donné en vertu de l'article 61 de cette loi ainsi qu'aux requêtes qu'il présente en vertu du paragraphe 86 (1) de cette loi, sauf dans les cas où l'ordonnance définitive a été rendue à leur égard avant l'abrogation de la même loi. 2006, chap. 17, par. 242 (5).

Manquement du locateur à son obligation d'effectuer les réparations

(6) L'article 195 de la présente loi s'applique, avec les adaptations nécessaires, mais non l'article 182 de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, aux requêtes présentées en vertu du paragraphe 32 (1) de cette dernière loi avant son abrogation en vue d'obtenir une ordonnance déterminant qu'un locateur a manqué aux obligations prévues au paragraphe 24 (1) ou 110 (1) de la même loi, sauf dans les cas où une ordonnance définitive a été rendue en vertu du paragraphe 34 (1) ou 110 (3) de cette même loi avant son abrogation. 2006, chap. 17, par. 242 (6).

Requête en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal

(7) Les paragraphes 126 (12) et (13) de la présente loi s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux requêtes présentées en vertu de l'article 138 de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, sauf dans les cas où une ordonnance définitive a été rendue aux termes du paragraphe 138 (6) ou (10) de cette loi avant son abrogation. 2006, chap. 17, par. 242 (7).

Instances introduites devant d'autres organismes en application d'anciennes lois

243. L'article 223 de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* continue de s'appliquer malgré l'abrogation de cette loi. 2006, chap. 17, art. 243.

Choses faites en application de l'ancienne loi

244. Sous réserve de l'article 242, la mention dans la présente loi d'une chose faite, notamment d'une ordonnance rendue, d'une requête présentée, d'un ordre ou d'un avis donné ou d'un règlement municipal adopté, en application d'une disposition de la présente loi vaut mention d'une chose faite en application de la disposition correspondante de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*. 2006, chap. 17, art. 244.

Renseignements inscrits dans l'ancien registre des loyers

245. (1) Sur demande, la Commission fournit au public les renseignements qu'elle a reçus en application du paragraphe 157 (3) de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*. 2006, chap. 17, par. 245 (1).

Application

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas après le premier anniversaire de l'entrée en vigueur du présent article. 2006, chap. 17, par. 245 (2).

Utilisation de certaines formules

246. Malgré l'abrogation de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, la formule de l'avis d'augmentation de loyer, de l'avis d'augmentation des prix demandés dans une maison de soins ou de l'avis de résiliation qui aurait pu être utilisée en application de cette loi peut servir à la fin correspondante en application de la présente loi jusqu'à deux mois après l'entrée en vigueur du présent article. 2006, chap. 17, art. 246.

247. à 260. Omis (modifient ou abrogent d'autres lois). 2006, chap. 17, art. 247 à 260.

261. Omis (prévoit la modification des dispositions de la présente loi). 2006, chap. 17, art. 261.

262. Omis (prévoit l'entrée en vigueur des dispositions de la présente loi). 2006, chap. 17, art. 262.

263. Omis (édicte le titre abrégé de la présente loi). 2006, chap. 17, art. 263.

[English](#)

[Retour au début](#)

Onglet 30



1ST SESSION, 39TH LEGISLATURE, ONTARIO
57 ELIZABETH II, 2008

1^{re} SESSION, 39^e LÉGISLATURE, ONTARIO
57 ELIZABETH II, 2008

Bill 70

Projet de loi 70

**An Act to amend the
Blind Persons' Rights Act**

**Loi modifiant la
Loi sur les droits des aveugles**

Mr. Martiniuk

M. Martiniuk

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading May 7, 2008
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 7 mai 2008
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale

Printed by the Legislative Assembly
of Ontario

Imprimé par l'Assemblée législative
de l'Ontario



EXPLANATORY NOTE

The Bill amends the *Blind Persons' Rights Act* to extend the rights of blind persons under the Act to all persons with disabilities if they are dependent on a guide dog, a service dog or a white cane.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi sur les droits des aveugles* afin d'étendre les droits que cette Loi confère aux aveugles à toutes les personnes handicapées qui doivent avoir recours à un chien d'aveugle, à un chien d'assistance ou à une canne blanche.

**An Act to amend the
Blind Persons' Rights Act**

Note: This Act amends the *Blind Persons' Rights Act*, which has not previously been amended.

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

1. The title of the *Blind Persons' Rights Act* is repealed and the following substituted:

Persons with Disabilities Rights Act

2. (1) The definition of "guide dog" in subsection 1 (1) of the Act is amended by adding "made under this Act" at the end.

(2) Subsection 1 (1) of the Act is amended by adding the following definitions:

"person with a disability" means a person who, because of a disability as defined in section 2 of the *Accessibility for Ontarians with Disabilities Act, 2005*, is dependent on a guide dog, a service dog or a white cane; ("personne handicapée")

"service dog" means a dog trained to provide service for a person with a disability who is not a blind person and having the qualifications prescribed by the regulations made under this Act. ("chien d'assistance")

3. Section 2 of the Act is repealed and the following substituted:

Guide and service dogs permitted

2. (1) No person, directly or indirectly, alone, by using another or jointly with another, shall do any of the following with respect to any other person for the reason that the latter person is a person with a disability accompanied by a guide dog or a service dog:

1. Deny the person available accommodation, services or facilities in any place to which the public is customarily admitted.
2. Discriminate against the person with respect to available accommodation, services or facilities in any place to which the public is customarily admitted or charges for the use of the accommodation, services or facilities.

**Loi modifiant la
Loi sur les droits des aveugles**

Remarque : La présente loi modifie la *Loi sur les droits des aveugles*, qui n'a pas été modifiée antérieurement.

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

1. Le titre de la *Loi sur les droits des aveugles* est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Loi sur les droits des personnes handicapées

2. (1) La définition de «chien d'aveugle» au paragraphe 1 (1) de la Loi est modifiée par insertion de «pris en application de la présente loi» après «règlements».

(2) Le paragraphe 1 (1) de la Loi est modifié par adjonction des définitions suivantes :

«chien d'assistance» Chien qui est entraîné pour fournir un service à une personne handicapée, sauf un aveugle, et qui remplit les conditions prescrites par les règlements pris en application de la présente loi. («service dog»)

«personne handicapée» Personne qui, en raison d'un handicap au sens de l'article 2 de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*, doit avoir recours à un chien d'aveugle, à un chien d'assistance ou à une canne blanche. («person with a disability»)

3. L'article 2 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Admission des chiens d'aveugle et chiens d'assistance

2. (1) Nul ne doit, directement ou indirectement, seul, par l'entremise de quelqu'un d'autre ou conjointement avec quelqu'un d'autre, faire ce qui suit relativement à une autre personne du fait que celle-ci est une personne handicapée accompagnée d'un chien d'aveugle ou d'un chien d'assistance :

1. Lui refuser le logement, l'accès aux installations ou les services disponibles dans un endroit où le public est habituellement admis.
2. Établir des distinctions à son encontre au sujet du logement, de l'accès aux installations ou des services disponibles dans un endroit où le public est habituellement admis ou au sujet des frais qui se rapportent à l'utilisation de ces éléments.

Same, self-contained dwelling unit

(2) No person, directly or indirectly, alone, by using another or jointly with another, shall do any of the following with respect to any other person for the reason that the latter person is a person with a disability keeping or customarily accompanied by a guide dog or a service dog:

1. Deny the person occupancy of any available self-contained dwelling unit.
2. Discriminate against the person with respect to any term or condition of occupancy of any available self-contained dwelling unit.

Other facilities

(3) Nothing in this section shall be construed to entitle a person with a disability to require any service, facility or accommodation in respect of a guide dog or a service dog other than the right to be accompanied by the dog.

4. Subsections 4 (1) and (2) of the Act are repealed and the following substituted:**Identification cards**

(1) The Attorney General or an officer of his or her Ministry designated by the Attorney General in writing may, upon application, issue to a person with a disability an identification card identifying the person and his or her guide dog or service dog, as the case may be.

Proof of qualification

(2) An identification card issued under subsection (1) is proof, in the absence of evidence to the contrary, that the person with a disability and the guide dog or service dog identified in the card are qualified for the purposes of this Act.

5. (1) Section 5 of the Act is amended by adding "and service dogs" at the end.

(2) Section 5 of the Act is amended by adding the following subsections:

Scope of regulations

(2) Regulations made under subsection (1) that prescribe qualifications for guide dogs or service dogs may be general or particular in their application and may prescribe different qualifications for the dogs depending on the class of persons with disabilities to whom they provide service.

Classes

(3) A class under the regulations made under subsection (1) may be defined with respect to any attribute, quality or characteristic or combination of them and may be defined to consist of or to include or exclude any specified member whether or not with the same attributes, qualities or characteristics.

Idem, en ce qui concerne un logement autonome

(2) Nul ne doit, directement ou indirectement, seul, par l'entremise de quelqu'un d'autre ou conjointement avec quelqu'un d'autre, faire ce qui suit relativement à une autre personne du fait que celle-ci est une personne handicapée qui garde un chien d'aveugle ou un chien d'assistance ou qui en est habituellement accompagnée :

1. Lui refuser l'occupation d'un logement autonome disponible.
2. Établir des distinctions à son encontre au sujet d'une condition d'occupation d'un logement autonome disponible.

Autres droits

(3) Le présent article n'a pas pour effet de donner le droit à une personne handicapée d'exiger pour un chien d'aveugle ou pour un chien d'assistance un logement, un service ou l'accès à des installations, hormis le droit d'en être accompagnée.

4. Les paragraphes 4 (1) et (2) de la Loi sont abrogés et remplacés par ce qui suit :**Carte d'identité**

(1) Le procureur général ou un fonctionnaire de son ministère qu'il a désigné par écrit peut, sur demande à cet effet, délivrer à une personne handicapée une carte d'identité pour elle et son chien d'aveugle ou son chien d'assistance, selon le cas.

Preuve

(2) La carte d'identité délivrée aux termes du paragraphe (1) constitue, en l'absence de preuve contraire, une preuve que la personne handicapée et son chien d'aveugle ou son chien d'assistance qui y sont identifiés sont admissibles aux avantages qu'accorde la présente loi.

5. (1) L'article 5 de la Loi est modifié par adjonction de «et les chiens d'assistance» à la fin de l'article.

(2) L'article 5 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Portée des règlements

(2) Les règlements pris en application du paragraphe (1) qui prescrivent les conditions que doivent remplir les chiens d'aveugle ou les chiens d'assistance peuvent avoir une portée générale ou particulière et prescrire des conditions différentes que doivent remplir les chiens selon la catégorie de personnes handicapées auxquelles ils fournissent un service.

Catégories

(3) Une catégorie visée par les règlements pris en application du paragraphe (1) peut être définie en fonction d'un attribut, d'une qualité, d'une caractéristique ou d'une combinaison de ceux-ci, et elle peut être définie de façon à être constituée d'un membre donné ou à le comprendre ou l'exclure, qu'il possède ou non les mêmes attributs, qualités ou caractéristiques.

6. Subsection 6 (2) of the Act is amended by striking out “blind person” wherever that expression appears and substituting in each case “person with a disability”.

Commencement

7. This Act comes into force on the day it receives Royal Assent.

Short title

8. The short title of this Act is the *Blind Persons’ Rights Amendment Act, 2008*.

6. Le paragraphe 6 (2) de la Loi est modifié par substitution de «une personne handicapée» à «aveugle».

Entrée en vigueur

7. La présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

8. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2008 modifiant la Loi sur les droits des aveugles*.

Onglet 31



Développement et droits de l'homme pour tous

Texte intégral de la Convention relative aux droits des personnes handicapées (1/3)

[Version à imprimer \[PDF\]](#)

Convention relative aux droits des personnes handicapées et Protocole facultatif

Préambule

Les États Parties à la présente Convention,

- a. Rappelant les principes proclamés dans la Charte des Nations Unies selon lesquels la reconnaissance de la dignité et de la valeur inhérentes à tous les membres de la famille humaine et de leurs droits égaux et inaliénables constitue le fondement de la liberté, de la justice et de la paix dans le monde,
- b. Reconnaissant que les Nations Unies, dans la Déclaration universelle des droits de l'homme et dans les Pactes internationaux relatifs aux droits de l'homme, ont proclamé et sont convenues que chacun peut se prévaloir de tous les droits et de toutes les libertés qui y sont énoncés, sans distinction aucune,
- c. Réaffirmant le caractère universel, indivisible, interdépendant et indissociable de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales et la nécessité d'en garantir la pleine jouissance aux personnes handicapées sans discrimination,
- d. Rappelant le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, le Pacte international relatif aux droits civils et politiques, la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale, la Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes, la Convention contre la torture et autres peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants, la Convention relative aux droits de l'enfant et la Convention internationale sur la protection des droits de tous les travailleurs migrants et des membres de leur famille,
- e. Reconnaissant que la notion de handicap évolue et que le handicap résulte de l'interaction entre des personnes présentant des incapacités et les barrières comportementales et environnementales qui font obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres,
- f. Reconnaissant l'importance des principes et lignes directrices contenus dans le Programme d'action mondial concernant les personnes handicapées et dans les Règles pour l'égalisation des chances des handicapés et leur influence sur la promotion, l'élaboration et l'évaluation aux niveaux national, régional et international des politiques, plans, programmes et mesures visant la poursuite de l'égalisation des chances des personnes handicapées,
- g. Soulignant qu'il importe d'intégrer la condition des personnes handicapées dans les stratégies pertinentes de développement durable,

- h. Reconnaissant également que toute discrimination fondée sur le handicap est une négation de la dignité et de la valeur inhérentes à la personne humaine,
- i. Reconnaissant en outre la diversité des personnes handicapées,
- j. Reconnaissant la nécessité de promouvoir et protéger les droits de l'homme de toutes les personnes handicapées, y compris de celles qui nécessitent un accompagnement plus poussé,
- k. Préoccupés par le fait qu'en dépit de ces divers instruments et engagements, les personnes handicapées continuent d'être confrontées à des obstacles à leur participation à la société en tant que membres égaux de celle-ci et de faire l'objet de violations des droits de l'homme dans toutes les parties du monde,
- l. Reconnaissant l'importance de la coopération internationale pour l'amélioration des conditions de vie des personnes handicapées dans tous les pays, en particulier dans les pays en développement,
- m. Appréciant les utiles contributions actuelles et potentielles des personnes handicapées au bien-être général et à la diversité de leurs communautés et sachant que la promotion de la pleine jouissance des droits de l'homme et des libertés fondamentales par ces personnes ainsi que celle de leur pleine participation renforceront leur sentiment d'appartenance et feront notablement progresser le développement humain, social et économique de leurs sociétés et l'élimination de la pauvreté,
- n. Reconnaissant l'importance pour les personnes handicapées de leur autonomie et de leur indépendance individuelles, y compris la liberté de faire leurs propres choix,
- o. Estimant que les personnes handicapées devraient avoir la possibilité de participer activement aux processus de prise de décisions concernant les politiques et programmes, en particulier ceux qui les concernent directement,
- p. Préoccupés par les difficultés que rencontrent les personnes handicapées, qui sont exposées à des formes multiples ou aggravées de discrimination fondées sur la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion, l'opinion politique ou toute autre opinion, l'origine nationale, ethnique, autochtone ou sociale, la fortune, la naissance, l'âge ou toute autre situation,
- q. Reconnaissant que les femmes et les filles handicapées courent souvent, dans leur famille comme à l'extérieur, des risques plus élevés de violence, d'atteinte à l'intégrité physique, d'abus, de délaissement ou de défaut de soins, de maltraitance ou d'exploitation,
- r. Reconnaissant que les enfants handicapés doivent jouir pleinement de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales, sur la base de l'égalité avec les autres enfants, et rappelant les obligations qu'ont contractées à cette fin les États Parties à la Convention relative aux droits de l'enfant,
- s. Soulignant la nécessité d'intégrer le principe de l'égalité des sexes dans tous les efforts visant à promouvoir la pleine jouissance des droits de l'homme et des libertés fondamentales par les personnes handicapées,
- t. Insistant sur le fait que la majorité des personnes handicapées vivent dans la pauvreté et reconnaissant à cet égard qu'il importe au plus haut point de s'attaquer aux effets pernicieux de la pauvreté sur les personnes handicapées,
- u. Conscients qu'une protection véritable des personnes handicapées suppose des conditions de paix et de sécurité fondées sur une pleine adhésion aux buts et principes de la Charte des Nations Unies et sur le respect des instruments des droits de l'homme applicables, en particulier en cas de conflit armé ou d'occupation étrangère,
- v. Reconnaissant qu'il importe que les personnes handicapées aient pleinement accès aux équipements physiques, sociaux, économiques et culturels, à la santé et à l'éducation ainsi qu'à l'information et à la communication pour jouir pleinement de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales,
- w. Conscients que l'individu, étant donné ses obligations envers les autres individus et la société à laquelle il appartient, est tenu de faire son possible pour promouvoir et respecter les droits reconnus dans la Charte internationale des droits de l'homme,

- x. Convaincus que la famille est l'élément naturel et fondamental de la société et a droit à la protection de la société et de l'État et que les personnes handicapées et les membres de leur famille devraient recevoir la protection et l'aide nécessaires pour que les familles puissent contribuer à la pleine et égale jouissance de leurs droits par les personnes handicapées,
- y. Convaincus qu'une convention internationale globale et intégrée pour la promotion et la protection des droits et de la dignité des personnes handicapées contribuera de façon significative à remédier au profond désavantage social que connaissent les personnes handicapées et qu'elle favorisera leur participation, sur la base de l'égalité des chances, à tous les domaines de la vie civile, politique, économique, sociale et culturelle, dans les pays développés comme dans les pays en développement,

Sont convenus de ce qui suit :

Article premier

Objet

La présente Convention a pour objet de promouvoir, protéger et assurer la pleine et égale jouissance de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales par les personnes handicapées et de promouvoir le respect de leur dignité intrinsèque.

Par personnes handicapées on entend des personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.

Article 2

Définitions

Aux fins de la présente Convention :

On entend par « communication », entre autres, les langues, l'affichage de texte, le braille, la communication tactile, les gros caractères, les supports multimédias accessibles ainsi que les modes, moyens et formes de communication améliorée et alternative à base de supports écrits, supports audio, langue simplifiée et lecteur humain, y compris les technologies de l'information et de la communication accessibles;

On entend par « langue », entre autres, les langues parlées et les langues des signes et autres formes de langue non parlée;

On entend par « discrimination fondée sur le handicap » toute distinction, exclusion ou restriction fondée sur le handicap qui a pour objet ou pour effet de compromettre ou réduire à néant la reconnaissance, la jouissance ou l'exercice, sur la base de l'égalité avec les autres, de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales dans les domaines politique, économique, social, culturel, civil ou autres. La discrimination fondée sur le handicap comprend toutes les formes de discrimination, y compris le refus d'aménagement raisonnable;

On entend par « aménagement raisonnable » les modifications et ajustements nécessaires et appropriés n'imposant pas de charge disproportionnée ou indue apportés, en fonction des besoins dans une situation donnée, pour assurer aux personnes handicapées la jouissance ou l'exercice, sur la base de l'égalité avec les autres, de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales;

On entend par « conception universelle » la conception de produits, d'équipements, de programmes et de services qui puissent être utilisés par tous, dans toute la mesure possible, sans nécessiter ni adaptation ni conception spéciale. La « conception universelle » n'exclut pas les appareils et accessoires fonctionnels pour des catégories particulières de personnes handicapées là où ils sont nécessaires.

Article 3

Principes généraux

Les principes de la présente Convention sont :

- a. Le respect de la dignité intrinsèque, de l'autonomie individuelle, y compris la liberté de faire ses propres choix, et de l'indépendance des personnes;
- b. La non-discrimination;
- c. La participation et l'intégration pleines et effectives à la société;
- d. Le respect de la différence et l'acceptation des personnes handicapées comme faisant partie de la diversité humaine et de l'humanité;
- e. L'égalité des chances;
- f. L'accessibilité;
- g. L'égalité entre les hommes et les femmes;
- h. Le respect du développement des capacités de l'enfant handicapé et
- i. Le respect du droit des enfants handicapés à préserver leur identité.

Article 4

Obligations générales

1. Les États Parties s'engagent à garantir et à promouvoir le plein exercice de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales de toutes les personnes handicapées sans discrimination d'aucune sorte fondée sur le handicap. À cette fin, ils s'engagent à :
 - a. Adopter toutes mesures appropriées d'ordre législatif, administratif ou autre pour mettre en oeuvre les droits reconnus dans la présente Convention;
 - b. Prendre toutes mesures appropriées, y compris des mesures législatives, pour modifier, abroger ou abolir les lois, règlements, coutumes et pratiques qui sont source de discrimination envers les personnes handicapées;
 - c. Prendre en compte la protection et la promotion des droits de l'homme des personnes handicapées dans toutes les politiques et dans tous les programmes;
 - d. S'abstenir de tout acte et de toute pratique incompatible avec la présente Convention et veiller à ce que les pouvoirs publics et les institutions agissent conformément à la présente Convention;

- e. Prendre toutes mesures appropriées pour éliminer la discrimination fondée sur le handicap pratiquée par toute personne, organisation ou entreprise privée;
 - f. Entreprendre ou encourager la recherche et le développement de biens, services, équipements et installations de conception universelle, selon la définition qui en est donnée à l'article 2 de la présente Convention, qui devraient nécessiter le minimum possible d'adaptation et de frais pour répondre aux besoins spécifiques des personnes handicapées, encourager l'offre et l'utilisation de ces biens, services, équipements et installations et encourager l'incorporation de la conception universelle dans le développement des normes et directives;
 - g. Entreprendre ou encourager la recherche et le développement et encourager l'offre et l'utilisation de nouvelles technologies – y compris les technologies de l'information et de la communication, les aides à la mobilité, les appareils et accessoires et les technologies d'assistance – qui soient adaptées aux personnes handicapées, en privilégiant les technologies d'un coût abordable;
 - h. Fournir aux personnes handicapées des informations accessibles concernant les aides à la mobilité, les appareils et accessoires et les technologies d'assistance, y compris les nouvelles technologies, ainsi que les autres formes d'assistance, services d'accompagnement et équipements;
 - i. Encourager la formation aux droits reconnus dans la présente Convention des professionnels et personnels qui travaillent avec des personnes handicapées, de façon à améliorer la prestation des aides et services garantis par ces droits.
2. Dans le cas des droits économiques, sociaux et culturels, chaque État Partie s'engage à agir, au maximum des ressources dont il dispose et, s'il y a lieu, dans le cadre de la coopération internationale, en vue d'assurer progressivement le plein exercice de ces droits, sans préjudice des obligations énoncées dans la présente Convention qui sont d'application immédiate en vertu du droit international.
 3. Dans l'élaboration et la mise en oeuvre des lois et des politiques adoptées aux fins de l'application de la présente Convention, ainsi que dans l'adoption de toute décision sur des questions relatives aux personnes handicapées, les États Parties consultent étroitement et font activement participer ces personnes, y compris les enfants handicapés, par l'intermédiaire des organisations qui les représentent.
 4. Aucune des dispositions de la présente Convention ne porte atteinte aux dispositions plus favorables à l'exercice des droits des personnes handicapées qui peuvent figurer dans la législation d'un État Partie ou dans le droit international en vigueur pour cet État. Il ne peut être admise aucune restriction ou dérogation aux droits de l'homme et aux libertés fondamentales reconnus ou en vigueur dans un État Partie à la présente Convention en vertu de lois, de conventions, de règlements ou de coutumes, sous prétexte que la présente Convention ne reconnaît pas ces droits et libertés ou les reconnaît à un moindre degré.
 5. Les dispositions de la présente Convention s'appliquent, sans limitation ni exception aucune, à toutes les unités constitutives des États fédératifs.

Article 5

Égalité et non-discrimination

1. Les États Parties reconnaissent que toutes les personnes sont égales devant la loi et en vertu de celle-ci et ont droit sans discrimination à l'égale protection et à l'égal bénéfice de la loi.
2. Les États Parties interdisent toutes les discriminations fondées sur le handicap et garantissent aux personnes handicapées une égale et effective protection juridique contre toute discrimination, quel qu'en soit le fondement.

3. Afin de promouvoir l'égalité et d'éliminer la discrimination, les États Parties prennent toutes les mesures appropriées pour faire en sorte que des aménagements raisonnables soient apportés.
4. Les mesures spécifiques qui sont nécessaires pour accélérer ou assurer l'égalité de facto des personnes handicapées ne constituent pas une discrimination au sens de la présente Convention.

Article 6

Femmes handicapées

1. Les États Parties reconnaissent que les femmes et les filles handicapées sont exposées à de multiples discriminations, et ils prennent les mesures voulues pour leur permettre de jouir pleinement et dans des conditions d'égalité de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales.
2. Les États Parties prennent toutes mesures appropriées pour assurer le plein épanouissement, la promotion et l'autonomisation des femmes, afin de leur garantir l'exercice et la jouissance des droits de l'homme et des libertés fondamentales énoncés dans la présente Convention.

Article 7

Enfants handicapés

1. Les États Parties prennent toutes mesures nécessaires pour garantir aux enfants handicapés la pleine jouissance de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales, sur la base de l'égalité avec les autres enfants.
2. Dans toutes les décisions qui concernent les enfants handicapés, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiale.
3. Les États Parties garantissent à l'enfant handicapé, sur la base de l'égalité avec les autres enfants, le droit d'exprimer librement son opinion sur toute question l'intéressant, les opinions de l'enfant étant dûment prises en considération eu égard à son âge et à son degré de maturité, et d'obtenir pour l'exercice de ce droit une aide adaptée à son handicap et à son âge.

Article 8

Sensibilisation

1. Les États Parties s'engagent à prendre des mesures immédiates, efficaces et appropriées en vue de :
 - a. Sensibiliser l'ensemble de la société, y compris au niveau de la famille, à la situation des personnes handicapées et promouvoir le respect des droits et de la dignité des personnes handicapées;
 - b. Combattre les stéréotypes, les préjugés et les pratiques dangereuses concernant les personnes handicapées, y compris ceux liés au sexe et à l'âge, dans tous les domaines;
 - c. Mieux faire connaître les capacités et les contributions des personnes handicapées.
2. Dans le cadre des mesures qu'ils prennent à cette fin, les États Parties :
 - a. Lancent et mènent des campagnes efficaces de sensibilisation du public en vue de :

- i. Favoriser une attitude réceptive à l'égard des droits des personnes handicapées;
- ii. Promouvoir une perception positive des personnes handicapées et une conscience sociale plus poussée à leur égard;
- iii. Promouvoir la reconnaissance des compétences, mérites et aptitudes des personnes handicapées et de leurs contributions dans leur milieu de travail et sur le marché du travail;
 1. Encouragent à tous les niveaux du système éducatif, notamment chez tous les enfants dès leur plus jeune âge, une attitude de respect pour les droits des personnes handicapées;
 2. Encouragent tous les médias à montrer les personnes handicapées sous un jour conforme à l'objet de la présente Convention;
 3. Encouragent l'organisation de programmes de formation en sensibilisation aux personnes handicapées et aux droits des personnes handicapées.

Article 9

Accessibilité

1. Afin de permettre aux personnes handicapées de vivre de façon indépendante et de participer pleinement à tous les aspects de la vie, les États Parties prennent des mesures appropriées pour leur assurer, sur la base de l'égalité avec les autres, l'accès à l'environnement physique, aux transports, à l'information et à la communication, y compris aux systèmes et technologies de l'information et de la communication, et aux autres équipements et services ouverts ou fournis au public, tant dans les zones urbaines que rurales. Ces mesures, parmi lesquelles figurent l'identification et l'élimination des obstacles et barrières à l'accessibilité, s'appliquent, entre autres :
 - a. Aux bâtiments, à la voirie, aux transports et autres équipements intérieurs ou extérieurs, y compris les écoles, les logements, les installations médicales et les lieux de travail;
 - b. Aux services d'information, de communication et autres services, y compris les services électroniques et les services d'urgence.
2. Les États Parties prennent également des mesures appropriées pour :
 - a. Élaborer et promulguer des normes nationales minimales et des directives relatives à l'accessibilité des installations et services ouverts ou fournis au public et contrôler l'application de ces normes et directives;
 - b. Faire en sorte que les organismes privés qui offrent des installations ou des services qui sont ouverts ou fournis au public prennent en compte tous les aspects de l'accessibilité par les personnes handicapées;
 - c. Assurer aux parties concernées une formation concernant les problèmes d'accès auxquels les personnes handicapées sont confrontées;
 - d. Faire mettre en place dans les bâtiments et autres installations ouverts au public une signalisation en braille et sous des formes faciles à lire et à comprendre;
 - e. Mettre à disposition des formes d'aide humaine ou animalière et les services de médiateurs, notamment de guides, de lecteurs et d'interprètes professionnels en langue des signes, afin de faciliter l'accès des bâtiments et autres installations ouverts au public;
 - f. Promouvoir d'autres formes appropriées d'aide et d'accompagnement des personnes handicapées afin de leur assurer l'accès à l'information;
 - g. Promouvoir l'accès des personnes handicapées aux nouveaux systèmes et technologies de l'information et de la communication, y compris l'internet;

- h. Promouvoir l'étude, la mise au point, la production et la diffusion de systèmes et technologies de l'information et de la communication à un stade précoce, de façon à en assurer l'accessibilité à un coût minimal.

Article 10

Droit à la vie

Les États Parties réaffirment que le droit à la vie est inhérent à la personne humaine et prennent toutes mesures nécessaires pour en assurer aux personnes handicapées la jouissance effective, sur la base de l'égalité avec les autres.

Article 11

Situations de risque et situations d'urgence humanitaire

Les États Parties prennent, conformément aux obligations qui leur incombent en vertu du droit international, notamment le droit international humanitaire et le droit international des droits de l'homme, toutes mesures nécessaires pour assurer la protection et la sûreté des personnes handicapées dans les situations de risque, y compris les conflits armés, les crises humanitaires et les catastrophes naturelles.

Article 12

Reconnaissance de la personnalité juridique dans des conditions d'égalité

1. Les États Parties réaffirment que les personnes handicapées ont droit à la reconnaissance en tous lieux de leur personnalité juridique.
2. Les États Parties reconnaissent que les personnes handicapées jouissent de la capacité juridique dans tous les domaines, sur la base de l'égalité avec les autres.
3. Les États Parties prennent des mesures appropriées pour donner aux personnes handicapées accès à l'accompagnement dont elles peuvent avoir besoin pour exercer leur capacité juridique.
4. Les États Parties font en sorte que les mesures relatives à l'exercice de la capacité juridique soient assorties de garanties appropriées et effectives pour prévenir les abus, conformément au droit international des droits de l'homme. Ces garanties doivent garantir que les mesures relatives à l'exercice de la capacité juridique respectent les droits, la volonté et les préférences de la personne concernée, soient exemptes de tout conflit d'intérêt et ne donnent lieu à aucun abus d'influence, soient proportionnées et adaptées à la situation de la personne concernée, s'appliquent pendant la période la plus brève possible et soient soumises à un contrôle périodique effectué par un organe compétent, indépendant et impartial ou une instance judiciaire. Ces garanties doivent également être proportionnées au degré auquel les mesures devant faciliter l'exercice de la capacité juridique affectent les droits et intérêts de la personne concernée.
5. Sous réserve des dispositions du présent article, les États Parties prennent toutes mesures appropriées et effectives pour garantir le droit qu'ont les personnes handicapées, sur la base de l'égalité avec les autres, de posséder des biens ou d'en hériter, de contrôler leurs finances et d'avoir accès aux mêmes conditions que les autres personnes aux prêts bancaires,

hypothèques et autres formes de crédit financier; ils veillent à ce que les personnes handicapées ne soient pas arbitrairement privées de leurs biens.

Article 13

Accès à la justice

1. Les États Parties assurent l'accès effectif des personnes handicapées à la justice, sur la base de l'égalité avec les autres, y compris par le biais d'aménagements procéduraux et d'aménagements en fonction de l'âge, afin de faciliter leur participation effective, directe ou indirecte, notamment en tant que témoins, à toutes les procédures judiciaires, y compris au stade de l'enquête et aux autres stades préliminaires.
2. Afin d'aider à assurer l'accès effectif des personnes handicapées à la justice, les États Parties favorisent une formation appropriée des personnels concourant à l'administration de la justice, y compris les personnels de police et les personnels pénitentiaires.

Article 14

Liberté et sécurité de la personne

1. Les États Parties veillent à ce que les personnes handicapées, sur la base de l'égalité avec les autres :
 - a. Jouissent du droit à la liberté et à la sûreté de leur personne;
 - b. Ne soient pas privées de leur liberté de façon illégale ou arbitraire; ils veillent en outre à ce que toute privation de liberté soit conforme à la loi et à ce qu'en aucun cas l'existence d'un handicap ne justifie une privation de liberté.
2. Les États Parties veillent à ce que les personnes handicapées, si elles sont privées de leur liberté à l'issue d'une quelconque procédure, aient droit, sur la base de l'égalité avec les autres, aux garanties prévues par le droit international des droits de l'homme et soient traitées conformément aux buts et principes de la présente Convention, y compris en bénéficiant d'aménagements raisonnables.

Article 15

Droit de ne pas être soumis à la torture ni à des peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants

1. Nul ne sera soumis à la torture, ni à des peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants. En particulier, il est interdit de soumettre une personne sans son libre consentement à une expérience médicale ou scientifique.
2. Les États Parties prennent toutes mesures législatives, administratives, judiciaires et autres mesures efficaces pour empêcher, sur la base de l'égalité avec les autres, que des personnes handicapées ne soient soumises à la torture ou à des peines ou traitements cruels, inhumains ou dégradants.

Article 16

Droit de ne pas être soumis à l'exploitation, à la violence et à la maltraitance.

1. Les États Parties prennent toutes mesures législatives, administratives, sociales, éducatives et autres mesures appropriées pour protéger les personnes handicapées, à leur domicile comme à l'extérieur, contre toutes formes d'exploitation, de violence et de maltraitance, y compris leurs aspects fondés sur le sexe.
2. Les États Parties prennent également toutes mesures appropriées pour prévenir toutes les formes d'exploitation, de violence et de maltraitance en assurant notamment aux personnes handicapées, à leur famille et à leurs aidants des formes appropriées d'aide et d'accompagnement adaptées au sexe et à l'âge, y compris en mettant à leur disposition des informations et des services éducatifs sur les moyens d'éviter, de reconnaître et de dénoncer les cas d'exploitation, de violence et de maltraitance. Les États Parties veillent à ce que les services de protection tiennent compte de l'âge, du sexe et du handicap des intéressés.
3. Afin de prévenir toutes les formes d'exploitation, de violence et de maltraitance, les États Parties veillent à ce que tous les établissements et programmes destinés aux personnes handicapées soient effectivement contrôlés par des autorités indépendantes.
4. Les États Parties prennent toutes mesures appropriées pour faciliter le rétablissement physique, cognitif et psychologique, la réadaptation et la réinsertion sociale des personnes handicapées qui ont été victimes d'exploitation, de violence ou de maltraitance sous toutes leurs formes, notamment en mettant à leur disposition des services de protection. Le rétablissement et la réinsertion interviennent dans un environnement qui favorise la santé, le bien-être, l'estime de soi, la dignité et l'autonomie de la personne et qui prend en compte les besoins spécifiquement liés au sexe et à l'âge.
5. Les États Parties mettent en place une législation et des politiques efficaces, y compris une législation et des politiques axées sur les femmes et les enfants, qui garantissent que les cas d'exploitation, de violence et de maltraitance envers des personnes handicapées sont dépistés, font l'objet d'une enquête et, le cas échéant, donnent lieu à des poursuites.

Article 17

Protection de l'intégrité de la personne

Toute personne handicapée a droit au respect de son intégrité physique et mentale sur la base de l'égalité avec les autres.

Article 18

Droit de circuler librement et nationalité

1. Les États Parties reconnaissent aux personnes handicapées, sur la base de l'égalité avec les autres, le droit de circuler librement, le droit de choisir librement leur résidence et le droit à une nationalité, et ils veillent notamment à ce que les personnes handicapées :
 - a. Aient le droit d'acquérir une nationalité et de changer de nationalité et ne soient pas privées de leur nationalité arbitrairement ou en raison de leur handicap;

- b. Ne soient pas privées, en raison de leur handicap, de la capacité d'obtenir, de posséder et d'utiliser des titres attestant leur nationalité ou autres titres d'identité ou d'avoir recours aux procédures pertinentes, telles que les procédures d'immigration, qui peuvent être nécessaires pour faciliter l'exercice du droit de circuler librement;
 - c. Aient le droit de quitter n'importe quel pays, y compris le leur;
 - d. Ne soient pas privées, arbitrairement ou en raison de leur handicap, du droit d'entrer dans leur propre pays.
2. Les enfants handicapés sont enregistrés aussitôt leur naissance et ont dès celle-ci le droit à un nom, le droit d'acquérir une nationalité et, dans la mesure du possible, le droit de connaître leurs parents et d'être élevés par eux.

Article 19

Autonomie de vie et inclusion dans la société

Les États Parties à la présente Convention reconnaissent à toutes les personnes handicapées le droit de vivre dans la société, avec la même liberté de choix que les autres personnes, et prennent des mesures efficaces et appropriées pour faciliter aux personnes handicapées la pleine jouissance de ce droit ainsi que leur pleine intégration et participation à la société, notamment en veillant à ce que :

- a. Les personnes handicapées aient la possibilité de choisir, sur la base de l'égalité avec les autres, leur lieu de résidence et où et avec qui elles vont vivre et qu'elles ne soient pas obligées de vivre dans un milieu de vie particulier;
- b. Les personnes handicapées aient accès à une gamme de services à domicile ou en établissement et autres services sociaux d'accompagnement, y compris l'aide personnelle nécessaire pour leur permettre de vivre dans la société et de s'y insérer et pour empêcher qu'elles ne soient isolées ou victimes de ségrégation;
- c. Les services et équipements sociaux destinés à la population générale soient mis à la disposition des personnes handicapées, sur la base de l'égalité avec les autres, et soient adaptés à leurs besoins.

Article 20

Mobilité personnelle

Les États Parties prennent des mesures efficaces pour assurer la mobilité personnelle des personnes handicapées, dans la plus grande autonomie possible, y compris en :

- a. Facilitant la mobilité personnelle des personnes handicapées selon les modalités et au moment que celles-ci choisissent, et à un coût abordable;
- b. Facilitant l'accès des personnes handicapées à des aides à la mobilité, appareils et accessoires, technologies d'assistance, formes d'aide humaine ou animale et médiateurs de qualité, notamment en faisant en sorte que leur coût soit abordable;
- c. Dispensant aux personnes handicapées et aux personnels spécialisés qui travaillent avec elles une formation aux techniques de mobilité;
- d. Encourageant les organismes qui produisent des aides à la mobilité, des appareils et accessoires et des technologies d'assistance à prendre en compte tous les aspects de la mobilité des personnes handicapées.

Article 21

Liberté d'expression et d'opinion et accès à l'information

Les États Parties prennent toutes mesures appropriées pour que les personnes handicapées puissent exercer le droit à la liberté d'expression et d'opinion, y compris la liberté de demander, recevoir et communiquer des informations et des idées, sur la base de l'égalité avec les autres et en recourant à tous moyens de communication de leur choix au sens de l'article 2 de la présente Convention. À cette fin, les États Parties :

- a. Communiquent les informations destinées au grand public aux personnes handicapées, sans tarder et sans frais supplémentaires pour celles-ci, sous des formes accessibles et au moyen de technologies adaptées aux différents types de handicap;
- b. Acceptent et facilitent le recours par les personnes handicapées, pour leurs démarches officielles, à la langue des signes, au braille, à la communication améliorée et alternative et à tous les autres moyens, modes et formes accessibles de communication de leur choix;
- c. Demandent instamment aux organismes privés qui mettent des services à la disposition du public, y compris par le biais de l'internet, de fournir des informations et des services sous des formes accessibles aux personnes handicapées et que celles-ci puissent utiliser;
- d. Encouragent les médias, y compris ceux qui communiquent leurs informations par l'internet, à rendre leurs services accessibles aux personnes handicapées;
- e. Reconnaissent et favorisent l'utilisation des langues des signes.

Article 22

Respect de la vie privée

1. Aucune personne handicapée, quel que soit son lieu de résidence ou son milieu de vie, ne sera l'objet d'immixtions arbitraires ou illégales dans sa vie privée, sa famille, son domicile ou sa correspondance ou autres types de communication ni d'atteintes illégales à son honneur et à sa réputation. Les personnes handicapées ont droit à la protection de la loi contre de telles immixtions ou de telles atteintes.
2. Les États Parties protègent la confidentialité des informations personnelles et des informations relatives à la santé et à la réadaptation des personnes handicapées, sur la base de l'égalité avec les autres.

Article 23

Respect du domicile et de la famille

1. Les États Parties prennent des mesures efficaces et appropriées pour éliminer la discrimination à l'égard des personnes handicapées dans tout ce qui a trait au mariage, à la famille, à la fonction parentale et aux relations personnelles, sur la base de l'égalité avec les autres, et veillent à ce que :
 - a. Soit reconnu à toutes les personnes handicapées, à partir de l'âge nubile, le droit de se marier et de fonder une famille sur la base du libre et plein consentement des futurs époux;

- b. Soient reconnus aux personnes handicapées le droit de décider librement et en toute connaissance de cause du nombre de leurs enfants et de l'espacement des naissances ainsi que le droit d'avoir accès, de façon appropriée pour leur âge, à l'information et à l'éducation en matière de procréation et de planification familiale; et à ce que les moyens nécessaires à l'exercice de ces droits leur soient fournis;
 - c. Les personnes handicapées, y compris les enfants, conservent leur fertilité, sur la base de l'égalité avec les autres.
2. Les États Parties garantissent les droits et responsabilités des personnes handicapées en matière de tutelle, de curatelle, de garde et d'adoption des enfants ou d'institutions similaires, lorsque ces institutions existent dans la législation nationale; dans tous les cas, l'intérêt supérieur de l'enfant est la considération primordiale. Les États Parties apportent une aide appropriée aux personnes handicapées dans l'exercice de leurs responsabilités parentales.
 3. Les États Parties veillent à ce que les enfants handicapés aient des droits égaux dans leur vie en famille. Aux fins de l'exercice de ces droits et en vue de prévenir la dissimulation, l'abandon, le délaissement et la ségrégation des enfants handicapés, les États Parties s'engagent à fournir aux enfants handicapés et à leur famille, à un stade précoce, un large éventail d'informations et de services, dont des services d'accompagnement.
 4. Les États Parties veillent à ce qu'aucun enfant ne soit séparé de ses parents contre leur gré, à moins que les autorités compétentes, sous réserve d'un contrôle juridictionnel, ne décident, conformément au droit et aux procédures applicables, qu'une telle séparation est nécessaire dans l'intérêt supérieur de l'enfant. En aucun cas un enfant ne doit être séparé de ses parents en raison de son handicap ou du handicap de l'un ou des deux parents.
 5. Les États Parties s'engagent, lorsque la famille immédiate n'est pas en mesure de s'occuper d'un enfant handicapé, à ne négliger aucun effort pour assurer la prise en charge de l'enfant par la famille élargie et, si cela n'est pas possible, dans un cadre familial au sein de la communauté.

Article 24

Éducation

1. Les États Parties reconnaissent le droit des personnes handicapées à l'éducation. En vue d'assurer l'exercice de ce droit sans discrimination et sur la base de l'égalité des chances, les États Parties font en sorte que le système éducatif pourvoie à l'insertion scolaire à tous les niveaux et offre, tout au long de la vie, des possibilités d'éducation qui visent :
 - a. Le plein épanouissement du potentiel humain et du sentiment de dignité et d'estime de soi, ainsi que le renforcement du respect des droits de l'homme, des libertés fondamentales et de la diversité humaine;
 - b. L'épanouissement de la personnalité des personnes handicapées, de leurs talents et de leur créativité ainsi que de leurs aptitudes mentales et physiques, dans toute la mesure de leurs potentialités;
 - c. La participation effective des personnes handicapées à une société libre.
2. Aux fins de l'exercice de ce droit, les États Parties veillent à ce que :
 - Les personnes handicapées ne soient pas exclues, sur le fondement de leur handicap, du système d'enseignement général et à ce que les enfants handicapés ne soient pas exclus, sur le fondement de leur handicap, de l'enseignement primaire gratuit et obligatoire ou de l'enseignement secondaire;

- Les personnes handicapées puissent, sur la base de l'égalité avec les autres, avoir accès, dans les communautés où elles vivent, à un enseignement primaire inclusif, de qualité et gratuit, et à l'enseignement secondaire;
 - Il soit procédé à des aménagements raisonnables en fonction des besoins de chacun;
 - Les personnes handicapées bénéficient, au sein du système d'enseignement général, de l'accompagnement nécessaire pour faciliter leur éducation effective;
 - Des mesures d'accompagnement individualisé efficaces soient prises dans des environnements qui optimisent le progrès scolaire et la socialisation, conformément à l'objectif de pleine intégration.
3. Les États Parties donnent aux personnes handicapées la possibilité d'acquérir les compétences pratiques et sociales nécessaires de façon à faciliter leur pleine et égale participation au système d'enseignement et à la vie de la communauté. À cette fin, les États Parties prennent des mesures appropriées, notamment :
- Facilitent l'apprentissage du braille, de l'écriture adaptée et des modes, moyens et formes de communication améliorée et alternative, le développement des capacités d'orientation et de la mobilité, ainsi que le soutien par les pairs et le mentorat;
 - Facilitent l'apprentissage de la langue des signes et la promotion de l'identité linguistique des personnes sourdes;
 - Veillent à ce que les personnes aveugles, sourdes ou sourdes et aveugles – en particulier les enfants – reçoivent un enseignement dispensé dans la langue et par le biais des modes et moyens de communication qui conviennent le mieux à chacun, et ce, dans des environnements qui optimisent le progrès scolaire et la sociabilisation.
4. Afin de faciliter l'exercice de ce droit, les États Parties prennent des mesures appropriées pour employer des enseignants, y compris des enseignants handicapés, qui ont une qualification en langue des signes ou en braille et pour former les cadres et personnels éducatifs à tous les niveaux. Cette formation comprend la sensibilisation aux handicaps et l'utilisation des modes, moyens et formes de communication améliorée et alternative et des techniques et matériels pédagogiques adaptés aux personnes handicapées.
5. Les États Parties veillent à ce que les personnes handicapées puissent avoir accès, sans discrimination et sur la base de l'égalité avec les autres, à l'enseignement tertiaire général, à la formation professionnelle, à l'enseignement pour adultes et à la formation continue. À cette fin, ils veillent à ce que des aménagements raisonnables soient apportés en faveur des personnes handicapées.

Article 25

Santé

Les États Parties reconnaissent que les personnes handicapées ont le droit de jouir du meilleur état de santé possible sans discrimination fondée sur le handicap. Ils prennent toutes les mesures appropriées pour leur assurer l'accès à des services de santé qui prennent en compte les sexospécificités, y compris des services de réadaptation. En particulier, les États Parties :

- a. Fournissent aux personnes handicapées des services de santé gratuits ou d'un coût abordable couvrant la même gamme et de la même qualité que ceux offerts aux autres personnes, y compris des services de santé sexuelle et génésique et des programmes de santé publique communautaires;
- b. Fournissent aux personnes handicapées les services de santé dont celles-ci ont besoin en raison spécifiquement de leur handicap, y compris des services de dépistage précoce et, s'il y

- a lieu, d'intervention précoce, et des services destinés à réduire au maximum ou à prévenir les nouveaux handicaps, notamment chez les enfants et les personnes âgées;
- c. Fournissent ces services aux personnes handicapées aussi près que possible de leur communauté, y compris en milieu rural;
 - d. Exigent des professionnels de la santé qu'ils dispensent aux personnes handicapées des soins de la même qualité que ceux dispensés aux autres, notamment qu'ils obtiennent le consentement libre et éclairé des personnes handicapées concernées; à cette fin, les États Parties mènent des activités de formation et promulguent des règles déontologiques pour les secteurs public et privé de la santé de façon, entre autres, à sensibiliser les personnels aux droits de l'homme, à la dignité, à l'autonomie et aux besoins des personnes handicapées;
 - e. Interdisent dans le secteur des assurances la discrimination à l'encontre des personnes handicapées, qui doivent pouvoir obtenir à des conditions équitables et raisonnables une assurance maladie et, dans les pays où elle est autorisée par le droit national, une assurance-vie;
 - f. Empêchent tout refus discriminatoire de fournir des soins ou services médicaux ou des aliments ou des liquides en raison d'un handicap.

>> Partie 2/3