

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-002132-034

DATE : Le 12 novembre 2004

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DENIS CHARETTE, J.C.Q.

NDALU MAMBOKA DEEVER

Demandeur

c.

IMMEUBLES DES ÎLES ENR

Défenderesse

et

LA RÉGIE DU LOGEMENT

Mise-en-cause

JUGEMENT

[1] Ndalumamboka Deever était locataire de Les Immeubles des Îles, dans un logement situé au 2800 Provost # 404 à Lachine. Le bail du locataire a été signé avec un autre propriétaire que la partie intimée en l'espèce. Il couvrait initialement la période du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003, au loyer mensuel de 565 \$.

500-80-002132-034

PAGE : 2

[2] Au cours de la période du bail se terminant le 30 juin 2003, le locataire n'a pas indiqué par écrit son intention de quitter son logement et le bail s'est renouvelé par tacite reconduction. Cependant, le 14 juillet 2003, il expédia au locateur un avis par lequel il disait se prévaloir de l'offre de quitter qui avait été faite par le locateur au cours du mois de mai précédent, et qu'il déménagerait au plus tard le 31 juillet 2003.

[3] Le locateur a demandé à la Régie de statuer sur la validité de son avis du 14 juillet 2003. La Régie a déclaré invalide l'avis de départ du locataire par une décision du 19 août 2003.

[4] Le locataire a présenté une requête pour obtenir la permission de porter la décision de la Régie en appel. Cette requête, rédigée par le locataire lui-même sans assistance d'avocat, comportait beaucoup d'énoncés factuels pas nécessairement pertinents, et une réclamation pour le moins fantaisiste de 500 000 \$ à l'endroit de la Régie du logement, et de 100 000 \$ contre le locateur.

[5] C'est le soussigné qui présidait le tribunal lors de l'audition de la requête pour permission d'en appeler. La permission a été accordée et le Tribunal a limité comme suit les questions devant être débattues en appel :

1. La Régie du logement avait-elle compétence pour statuer sur la validité de l'avis de départ du locataire ?
2. La Régie du logement a-t-elle erré en invalidant cet avis de départ ?

[6] Procédant à l'audition de l'appel sur le fond le Tribunal étudiera les deux questions déterminées par le jugement sur la demande de permission.

1. La Régie du logement avait-elle compétence pour statuer sur la validité de l'avis de départ du locataire ?

[7] La Régie s'est saisie d'une demande de nature déclaratoire. Avait-elle compétence pour le faire ?

[8] En application de l'arrêt College of Physicians and Surgeons of British Columbia c. Dr. Q.¹, le Tribunal doit d'abord établir la norme de contrôle applicable. La Régie du logement est un tribunal spécialisé. La cour du Québec a une bonne expertise en matière de logement, mais pas autant que la Régie. Le Tribunal doit donc faire preuve d'une certaine déférence à l'endroit de la décision de la régie.

¹ College of Physicians and Surgeons of British Columbia c. Dr. Q., [2003] (R.C.S. 226).

500-80-002132-034

PAGE : 3

[9] La question ici posée en est une de droit pur. Une telle question invite à un contrôle plus rigoureux. C'est la norme de la décision correcte qui doit s'appliquer.

[10] La compétence de la Régie est fondée sur l'article 28 de la Loi sur la Régie du logement. Cette disposition se lit comme suit :

«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...»

[11] On peut se poser la question suivante : La Régie outrepassa-t-elle sa compétence lorsqu'elle décide d'une question où il n'y a pas de somme demandée ?

[12] Il faut éviter d'interpréter restrictivement cette disposition. En effet, si la Régie ne pouvait décider que des réclamations de sommes d'argent, elle ne pourrait résilier un bail, rendre une ordonnance d'expulsion, ordonner de faire des travaux, etc. On peut voir, en particulier par l'article 86 de la Loi, que le législateur a voulu donner des pouvoirs assez étendus à la Régie. Cette disposition dit :

«En l'absence de dispositions applicables à un cas particulier, un régisseur peut y suppléer par toute procédure non incompatible avec la présente loi ou les règlements de procédure.»

[13] Il faut donc interpréter libéralement l'article 28 de la Loi.

[14] En somme, le législateur a voulu donner à la Régie, aux termes du premier paragraphe de l'article 28, toute la compétence nécessaire aux questions relatives à un bail, pourvu que le montant ou la valeur en litige ne puisse dépasser celle de la juridiction de la Cour du Québec, soit 70 000 \$.

[15] Dans la cause de Banque Nationale du Canada c. 2854-7271 Québec inc.², la Cour supérieure du Québec a décidé que la Cour du Québec avait juridiction pour entendre une demande de jugement déclaratoire en autant qu'elle ait compétence en vertu de l'article 34 C.p.c.. Cette décision, d'ailleurs, va dans le sens de plusieurs autres décisions des tribunaux.

[16] En conséquence, puisque la Régie était saisie d'une demande relative à un bail, lequel avait une valeur qui ne dépassait pas la juridiction de la Cour du Québec, soit 70 000 \$, elle avait compétence pour se prononcer sur une question déclaratoire. Il faut donc répondre oui à la question telle que posée : la Régie du logement avait-elle compétence pour statuer sur la validité de l'avis de départ du locataire ?

² Banque Nationale du Canada c. 2854-7271 Québec inc. (C.S. St-François, numéro 450-05-000897-963, 1996-03-05, J.E. 96-879).

2. La Régie du logement a-t-elle erré en invalidant cet avis de départ ?

[17] Sur cette question, il y eut une preuve devant le Tribunal. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer la méthode pragmatique et fonctionnelle. La décision de la Régie est succincte et est contenue en un peu plus d'une page. Les motifs de sa conclusion sont essentiellement contenus dans les deux paragraphes suivants :

«Le locateur explique avoir affiché l'avis précité après avoir constaté la présence de graffitis dans l'immeuble qu'il vient tout juste de rénover.

L'invitation à déménager faite par le locateur ne peut être assimilée à une autorisation générale donnée à tous les locataires de l'immeuble de mettre fin à leur bail en tout temps. Celle-ci s'adresse en effet aux résidents qui endommagent ou salissent l'immeuble et n'exclut aucunement une poursuite ultérieure en dommages. L'avis de départ donné par le locataire le 14 juillet 2003, alors que son bail se terminait le 30 juin 2004, n'est donc pas valide.»

[18] L'avis aux locataires dont il s'agit, et à la base même du recours devant la Régie, a été expédié aux locataires de l'immeuble par la remise faite de cet avis dans leur casier postal. C'est du moins ce que retient le Tribunal de la preuve, puisque l'appelant affirme catégoriquement avoir reçu l'avis dans son casier postal, alors que le locateur ne se rappelle plus très bien si l'avis a été affiché ou s'il a été remis dans les différents casiers postaux des locataires.

[19] L'avis, selon le locateur, aurait donc été remis aux locataires le 1^{er} mai 2003. Le locataire prétend plutôt que c'est à la fin du mois de mai 2003. Il se lit comme suit :

«AVIS AUX LOCATAIRES DU 2800 PROVOST

Des travaux majeurs de rénovation ont été entrepris ou débiteront sous peu sur les balcons, les corridors, les ascenseurs, les escaliers de secours et la salle de lavage de l'immeuble. Des travaux sont effectués dans le but d'assurer la propreté de l'édifice et d'améliorer la qualité de votre environnement.

Les portes de l'ascenseur du premier étage ont été peinturées récemment et sont déjà endommagées.

Le respect des lieux serait grandement apprécié et nous vous prions de faire votre part afin que l'immeuble reste propre.

Ceux qui ne tiennent pas compte de cet avis sont invités à déménager en tout temps.

500-80-002132-034

PAGE : 5

Merci

L'administration»

(soulignement ajouté)

[20] Quant à l'avis de départ du locataire, dans sa première partie il se lit comme suit :

«Par la présente, je viens vous informer cette fois-ci par écrit, après vous avoir informé verbalement il y a une semaine passée, et indirectement par l'intermédiaire de votre concierge il y a deux semaines passées, que je déménagerai au plus tard le 31 juillet 2003, et les clefs vous seront remis le 01 août 2003. Mon déménagement je le fais conformément à l'avis que vous aviez envoyé au courant du mois de mai 2003, dont vous retrouverez la copie en annexe, invitant les locataires du 2800 Provost qui ne tiennent pas compte de l'avis en question de déménager en tout temps.»

(les fautes de rédaction ont été corrigées par le Tribunal)

[21] Le Tribunal a autorisé une preuve pour interpréter tant l'avis général donné par le locateur que l'avis de départ du locataire.

[22] Selon le locataire, il a compris l'avis de son locateur comme signifiant que s'il ne pouvait garantir la propreté de l'immeuble, et en particulier l'absence de dommages aux portes de l'ascenseur, il pourrait déménager en tout temps, sans avis.

[23] Quant au locateur, il explique qu'il venait d'acheter l'immeuble. Son créancier hypothécaire l'a obligé à faire plusieurs rénovations, à cause de l'état délabré des lieux. Pour lui, le sens de son avis était que les locataires qui n'étaient pas capables de s'engager à garder l'immeuble propre, sans l'endommager, étaient invités à quitter avant la fin du bail, soit le 30 juin. Il ajoute que le bail avait été renouvelé de toute façon pour une autre année, et que tout ce qu'il voulait c'était le paiement du loyer du mois d'août, puisque le logement serait loué à d'autres locataires par la suite. Il se demande pourquoi il doit se débattre devant le tribunal, puisqu'il n'a rien réclamé.

[24] D'abord, pour répondre à l'argument du locateur à l'effet que l'avis qu'il a envoyé à chacun des locataires s'appliquait pour le bail en cours se terminant le 30 juin 2003, il faut répondre que son avis a été donné au cours du mois de mai 2003. Or, le locataire qui veut quitter et éviter la reconduction du bail doit donner un avis d'au moins trois mois précédant la terminaison du bail, ce qui signifie avant le 1^{er} avril. (voir articles 1946 et 1942 C.c.Q.). Donc, l'avis du locateur ne pouvait se situer dans ce contexte.

[25] Quant à la question de l'incompréhension du locateur à devoir se débattre en justice alors qu'il ne fait aucune réclamation, il faut souligner qu'il a indiqué devant la Régie avoir l'intention de percevoir le loyer du mois d'août. Il avait donc un intérêt à ce que la question soit réglée, soit par une réclamation de loyer, soit par une décision

500-80-002132-034

PAGE : 6

déclaratoire de la Régie. Le locataire avait le même intérêt, et il a décidé de procéder par une demande de décision déclaratoire de la Régie.

[26] Le locateur explique aussi que son intention était de permettre le départ de ceux qui ne voulaient pas respecter sa consigne du maintien de l'ordre dans l'immeuble. Une telle prétention est irrationnelle, puisque cela signifierait que pour pouvoir partir, les locataires n'auraient qu'à salir ou endommager les lieux, ou avoir l'intention de le faire.

[27] Pour évaluer la signification de l'avis du locateur, il faut se mettre dans la peau d'un locataire raisonnablement diligent et renseigné. Qu'est-ce qu'un tel locataire pourrait comprendre d'un tel avis ?

«Ceux qui ne tiennent pas compte de cet avis sont invités à déménager en tout temps.»

[28] Le locataire explique qu'il a des jeunes enfants. Il ne pouvait être garant pour ses enfants qu'ils respecteraient la consigne d'ordre, de propreté et d'absence de dommages. Il explique que c'est dans ce contexte qu'il a décidé de partir. Il a compris aussi qu'il n'avait pas d'avis à donner, mais a préféré en donner un. Il dit avoir vérifié auprès du concierge de l'immeuble qui l'a assuré qu'il pouvait partir en tout temps. Le concierge n'a pas été invité à contredire cette affirmation.

[29] La compréhension du locataire est conforme à celle d'un locataire raisonnablement diligent et bien informé. Le Tribunal ne doute pas que le locateur n'ait pas voulu signifier ce qu'il a écrit dans son avis. Cependant, ses erreurs de rédaction ne peuvent pas porter préjudice aux droits du locataire qui comprenait qu'il pouvait déménager en tout temps, ce qui ne pouvait signifier autre chose que hors la période prévue pour les avis, et sans avis.

[30] Le Tribunal conclut donc que la Régie du logement a erré en retenant uniquement la portée que donnait le locateur à son avis, sans considérer ce qu'un locataire raisonnablement diligent et bien informé pouvait comprendre.

[31] La décision de la Régie doit donc être infirmée.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

INFIRME la décision de la Régie du logement prononcée le 19 août 2003;

DÉCLARE valide l'avis de départ donné par le locataire le 14 juillet 2003.

500-80-002132-034

PAGE : 7

DENIS CHARETTE, J.C.Q.

M. Ndalù Mamboka Deever

Me Rémi Bastarache
Procureur de la défenderesse

Date d'audience : Le 10 novembre 2004