

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-004796-059

DATE : 14 mars 2006

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN-F. KEABLE

HANA GUBNER

Locatrice
Représentée par Me Philip Fine

c.

ROGER DAHAN

Locataire
Représenté par Me Martin D. Boyaner

RECTIFICATION DE JUGEMENT
(ART. 475 C.P.C.)

[1] La première conclusion du jugement rendu le 20 décembre 2005 se lit :

« INFIRME la décision de la Régie du logement rendue le 27 mai 2003 par la régisseuse, Me Luce de Palma, relativement à la demande 31 050119 112 G ; »

[2] La décision de la Régie du logement infirmée a été rendue le 27 mai 2005 et non le 27 mai 2003 comme cela apparaît plus particulièrement des paragraphes 5 à 7 du jugement.

[3] La première conclusion du jugement comporte une erreur d'écriture que l'article 475 C.p.c. permet de corriger.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal :

REPLACE la date du 27 mai 2003 par celle du 27 mai 2005 afin que la première conclusion du jugement rendu le 20 décembre 2005 se lise :

« INFIRME la décision de la Régie du logement rendue le 27 mai 2005 par la régisseuse, Me Luce de Palma, relativement à la demande 31 050119 112 G ; »

Jean-F. Keable, J.C.Q.

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-004796-059

DATE : 20 décembre 2005

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN-F. KEABLE

HANA GUBNER

Locatrice
Représentée par Me Philip Fine

c.

ROGER DAHAN

Locataire
Représenté par Me Martin D. Boyaner

JUGEMENT RELATIF À UN APPEL D'UNE DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT
(Art. 98 de la *Loi sur la régie du logement*, L.R.Q. c. R-8.1)

LA PRINCIPALE QUESTION EN LITIGE

[1] L'article 1957 du Code civil permet au locateur-propriétaire de reprendre le logement d'un locataire pour l'habiter lui-même ou pour y loger, notamment, ses ascendants ou descendants au premier degré.

[2] Dans le contexte du vieillissement de la population et des ressources limitées, allouées aux soins de santé, un locateur-propiétaire peut-il reprendre un logement pour y loger des « aides », par exemple, des infirmières, lorsque leur présence est essentielle à sa protection et à sa sécurité ?

[3] Ce litige soulève une question nouvelle et d'intérêt général.

L'AVIS DE REPRISE ET LA DEMANDE À LA RÉGIE

[4] Depuis plusieurs années, Hana Gubner, aujourd'hui âgée de 87 ans, est propriétaire d'un duplex portant les numéros civiques 4315 et 4317 rue Van Horne à Montréal. Elle réside avec son conjoint, Joseph Gubner, âgé de 95 ans, au 4315 rue Van Horne. Roger Dahan est locataire du 4317 rue Van Horne depuis 1989 ; il y réside avec son épouse et ses trois enfants qui poursuivent leurs études de niveau universitaire ou collégial.

[5] Le 9 décembre 2004, le locataire, Roger Dahan, reçoit un avis de reprise signé par la locatrice-propiétaire, Hana Gubner, ainsi rédigé :

« This is to inform you that your apartment shall be repossessed on July 1 2005 at the termination of your lease as my husband and I require the apartment for our personal use. »

[6] Le 19 janvier 2005, la locatrice demande à la Régie du logement l'autorisation de reprendre le logement à compter du 1^{er} juillet 2005 pour s'y loger ; elle motive sa demande comme suit :

« Le demandeur déclare qu'il est à la fois locateur et propriétaire du logement. Le demandeur a donné au défendeur, le 8 décembre 2004, un avis indiquant qu'il reprendrait le logement pour les fins ci-dessus mentionnées.

La partie défenderesse a répondu le 31 décembre 2004, qu'il refusait de quitter le logement.

Le demandeur est de bonne foi et a réellement l'intention de reprendre le logement pour les fins mentionnées dans l'avis de reprise. »

LA DÉCISION DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

[7] Le 27 mai 2005, la Régie « rejette la demande de la locatrice ». Dans sa décision, la régisseuse, Me Luce de Palma, relate les éléments factuels mis en preuve avant de conclure¹ :

« [...] En l'espèce, le tribunal n'est pas convaincu que la locatrice respecte les exigences de la loi quant à la reprise du logement.

D'abord, bien que ce ne soit pas tant au niveau de la formulation de l'avis de reprise que le bât blesse, bien qu'il ne pêche pas par excès de clarté, **le tribunal estime, après audition de la preuve, que l'usage que veut faire la locatrice du logement concerné n'est pas véritablement de s'y loger mais plutôt d'y loger de tierces personnes.**

En effet, bien qu'elle plaide souhaiter agrandir son propre logis afin de permettre à du personnel aidant de loger avec elle et son époux, **le tribunal est loin d'être convaincu qu'il y aura ici un réel agrandissement des lieux. En effet, rien n'a été soumis lui permettant de croire que les deux logis seront réunis en un seul afin de transformer cette maison en cottage** et le tribunal ne peut conclure qu'il en sera ainsi simplement parce qu'ils ont une entrée extérieure commune ou parce que les occupants des lieux pourront laisser leurs portes ouvertes ou les enlever. En effet, nul doute que la structure de l'immeuble demeurerait composée de deux logements, alors que l'un d'eux serait habité par des tiers.

À cet égard, dans une cause similaire à la présente, soit l'affaire *Deur c. Decary*, le régisseur Me Lackstone opinait que des travaux visant à réunir deux logements étaient essentiels à l'obtention d'une reprise de logement, alors qu'une locatrice ne pouvait se prévaloir d'un tel droit simplement pour loger des tiers dans l'un des logements.

¹ *Hana Gubner c. Roger Dahan*, Régie du logement, 31 05119 112 G, Me Luce de Palma, p. 3 et 4.

Qui plus est, le tribunal estime, de son analyse des divers témoignages présentés, **que la présente demande constitue d'abord et avant tout un prétexte pour évincer le locataire** et il n'est pas même convaincu que les intentions réelles de la locatrice, en l'espèce, soient de reprendre ce logis afin d'y loger des aides soignante et domestique.

D'une part, les premières démarches en ce sens ont été faites après l'envoi de l'avis de reprise et de toute évidence pour l'étayer, alors que la lettre provenant de son médecin de famille et faisant état d'une telle nécessité a aussi été rédigée, et sans doute requise, après l'envoi de l'avis de reprise. De plus, le projet soumis paraît loin d'une concrétisation, alors que la locatrice n'a encore rencontré elle-même aucun candidat susceptible d'être engagé pour lui venir en aide. À cet égard, le tribunal a également peine à croire que ces derniers ne peuvent lui être présentés simplement parce qu'elle ne peut leur garantir qu'ils logeront dans le logement du locataire.

D'ailleurs, si son état de santé et celui de son époux requerraient une aide en permanence dans de brefs délais, sans doute qu'à l'heure actuelle une aide à tout le moins partielle leur serait apportée, ou qu'ils auraient à tout le moins envisagé cette alternative. Tout indique pourtant que tel n'est pas le cas. Le tribunal s'interroge d'autant plus sur la nécessité de l'aide permanente que revendique la locatrice que le locataire affirme ne plus voir d'aide ménagère se rendre chez elle depuis un certain temps et voir même son époux se rendre seul à la synagogue.

Au surplus, malgré que le tribunal puisse comprendre que la locatrice est âgée et sans doute particulièrement émotive, tel que le souligne la lettre de son médecin, il ne peut tout de même passer sous silence le comportement particulièrement agressif qu'elle a démontré à l'endroit du locataire, lors des deux audiences tenues dans la présente affaire. À plusieurs reprises, elle a tenu à exprimer la rancœur éprouvée à son endroit, et particulièrement à l'égard du loyer payé. Il est difficile, voire impossible, pour le tribunal de faire une complète abstraction de ces propos particuliers et ils lui donnent aussi à penser que le locataire a raison de croire que la présente démarche a pour unique but de l'évincer, malheureusement.

Ce que croit réellement le tribunal, au terme de l'ensemble de la preuve entendue, c'est qu'à plus ou moins court terme, la locatrice relouerait sans doute ce logement à meilleur prix, une fois obtenu dans les formes le départ du locataire. Tel n'est pas le but de la loi et, advenant même qu'elle

n'ait plus l'intention de le louer, elle ne peut non plus requérir l'éviction du locataire en pareilles circonstances.

Le tribunal ne peut donc faire droit à la présente demande de reprise.
[...] »

[8] Le Tribunal résume la décision de la Régie dans trois propositions selon l'ordre dans lequel elles seront traitées plus loin :

- ♦ la locatrice-proprétaire ne peut bénéficier du droit de reprise prévu par l'article 1957 du Code civil que si elle procède à un agrandissement des lieux par la réunion des deux logements ;
- ♦ la demande de la locatrice-proprétaire constitue un prétexte au sens de l'article 1963 du Code civil pour évincer le locataire afin de relouer le logement à meilleur prix ;
- ♦ la locatrice-proprétaire ne rencontre pas les exigences de l'article 1957 du Code civil parce qu'elle n'entend pas habiter elle-même le logement du locateur mais plutôt y loger des aides.

[9] Le 26 juillet 2005, le juge Antonio de Michele accorde la permission d'appeler sur deux des questions suggérées :

- *Where the Landlord intends to repossess a dwelling under 1957 of the CCQ in order to enlarge his own apartment must he undertake renovations to do so or may he arrange the two apartments in a simple manner but in such a fashion so that it has the utility of one apartment without doing costly renovations ;*
- *Where the apartment is necessary to house the health care providers for the Landlord is the apartment considered occupied by the Landlord as he is the beneficiary or by des tiers (a third party).*

LE RÔLE DE LA COUR DU QUÉBEC LORS D'UN APPEL

[10] Le rôle de la Cour du Québec lors de l'examen d'un appel est déterminé par les articles 98, 101, 102 et 103 de la *Loi sur la régie du logement*² et par la méthode pragmatique et fonctionnelle élaborée par la Cour suprême.

[11] Dans un jugement rendu le 5 janvier 2005 dans l'affaire *Laryea c. Boudjema*³, le juge Denis Charette analyse quelques arrêts de la Cour suprême traitant de la méthode pragmatique et fonctionnelle dans le contexte d'un appel d'une décision de la Régie du logement rejetant une demande de reprise d'un logement.

[12] C'est pourquoi, lors de l'audience du 7 décembre 2005, le Tribunal a tenu à souligner aux parties l'existence de ce jugement en précisant qu'il souscrivait aux propos suivants du juge Charette consignés aux paragraphes 23 et 26 de son jugement :

[23] Cette méthode doit-elle être appliquée lorsque la Cour du Québec entend en appel une décision de la Régie du logement ?

[24] En principe, comme la Régie du logement, lorsqu'elle exerce sa fonction quasi-judiciaire, est un tribunal administratif, la méthode pragmatique et fonctionnelle devrait s'appliquer lorsque la Cour du Québec étudie ses décisions en appel. Mais, il y a des situations juridiques où cette méthode n'est pas applicable.

² L.R.Q., c. R-8.1.

98. Le tribunal n'entend que la preuve et les représentations relatives qui ont été autorisées par la permission d'appeler et les articles 60 à 69, 75 à 78, 86, 88, 89 s'appliquent, compte-tenu des adaptations nécessaires à un appel entendu suivant le présent chapitre.

101. 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.

102. Le jugement est sans appel ; il doit être écrit, motivé, signé par le juge qui l'a rendu et signifié aux parties à la manière prévue par les règles de pratique.

103. Le jugement est exécutoire à l'expiration des dix jours qui suivent la date de signification, sauf si le jugement en ordonne autrement.

³ *Tetteh Laryea c. Omar Boudjema*, C.Q. Montréal 500-80-002303-031, 5 janvier 2005, j. Denis Charette, voir plus particulièrement les paragraphes 6 à 26.

[25] Quatre situations juridiques différentes peuvent se présenter lorsque la Cour du Québec est saisie d'une question préalablement autorisée par cette cour, relativement à une décision de la Régie : 1^o la question en est une de droit pur; 2^o la question nécessite une enquête devant la Cour du Québec; 3^o l'étude de la question nécessite une connaissance des faits, mais les faits sont soit admis. 4^o ou mis en preuve par le dépôt de la preuve faite devant la Régie;

La question en est une de droit pur

Dans une telle situation, l'analyse pragmatique et fonctionnelle doit s'appliquer. En effet, la Cour du Québec n'entendant aucune preuve et devant exercer un contrôle judiciaire d'un tribunal administratif, il n'y a aucune raison pour mettre de côté l'application de cette méthode.

La question nécessite une enquête devant la Cour du Québec

Dans une telle situation, le Tribunal ne voit pas comment la méthode pragmatique et fonctionnelle pourrait s'appliquer. La décision de la Régie est fondée sur une preuve que la Cour du Québec ignore, et qui peut de toute façon être fort différente. Il est impossible, dans une telle situation, de vérifier si la Régie a commis une erreur.

Donc, si l'étude d'une question nécessite une enquête devant la Cour du Québec, la méthode ne s'applique pas.

L'étude de la question nécessite une connaissance des faits qui sont mis en preuve par le dépôt de la preuve faite devant la Régie

Si les faits sont mis en preuve par le dépôt de la transcription de la preuve faite devant la Régie, c'est la même situation que pour les appels en matière de déontologie policière ou d'accès à l'information, par exemple. La Cour du Québec a en mains tout ce qu'il faut pour décider si la décision de la Régie est raisonnable *simpliciter* ou manifestement déraisonnable, selon la norme retenue.

L'étude de la question nécessite une connaissance des faits, mais les faits sont admis

Si les faits sont admis pour l'étude d'une question, cette admission étant faite devant la Cour du Québec, la situation est la même que si la preuve était faite devant la Cour du Québec. Car rien n'indique que les admissions de faits concordent avec la preuve faite devant la Régie. Aussi, la méthode pragmatique et fonctionnelle ne s'applique pas.

[26] La méthode pragmatique et fonctionnelle s'applique-t-elle aux jugements sur la demande de permission d'en appeler ? Il apparaît évident que la Cour suprême a voulu limiter l'application de cette méthode aux appels sur le fond. Car le juge de la permission n'a pas à décider si la décision est correcte, raisonnable

simpliciter ou manifestement déraisonnable. Il n'a pas à faire preuve de déférence. Il a simplement à décider si la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec (art. 91 L.R.L.). C'est lors de l'étude du fond que le tribunal décidera s'il doit faire preuve de déférence à l'égard de la question autorisée en appliquant la norme de la décision correcte, raisonnable *simpliciter*, ou manifestement déraisonnable.

LA PREUVE *DE NOVO* DEVANT LA COUR DU QUÉBEC

[13] Les parties ont alors choisi de présenter une preuve nouvelle sur les deux questions identifiées par le jugement du juge Antonio de Michele rendu le 26 juillet 2005⁴. Cette situation signifie la tenue d'un procès *de novo* selon les modalités prévues à l'article 98 de la *Loi sur la régie du logement*⁵. Pour les raisons mentionnées antérieurement au paragraphe 12 – enquête devant la Cour du Québec et admission de faits devant la Cour du Québec – la méthode pragmatique et fonctionnelle ne s'applique pas.

[14] La preuve comprend deux témoignages : celui de Paula Walter, la fille d'Hana et Joseph Gubner, et celui de Roger Dahan, le locataire. En outre, le contenu de deux évaluations médicales signées le 7 janvier 2005 par Andrew Gonda, M.D. F.R.C.P. (C), est admis devant le Tribunal⁶.

[15] La preuve porte sur trois sujets : la description physique du duplex situé sur la rue Van Horne, la situation familiale d'Hana et Joseph Gubner et leur condition médicale.

⁴ Voir le paragr. 9 du présent jugement.

⁵ Voir le paragr. 10 du présent jugement.

⁶ Andrew Gonda, M.D. F.R.C.P. (C) oeuvre à la Division de néphrologie du Royal Victoria Hospital, rattachée au Centre universitaire de santé McGill.

La description du 4315 et du 4317 rue Van Horne

[16] Les témoignages de Paula Walter et Roger Dahan permettent de cerner rapidement la description des lieux. Les deux numéros civiques 4315 et 4317 possèdent une seule entrée sur la rue Van Horne. À l'intérieur, la porte de droite donne accès au logement de la locatrice-proprétaire situé au rez-de-chaussée (4315), tandis que la porte de gauche donne accès sur un escalier menant au premier étage où l'ouverture d'une autre porte permet d'accéder au logement du locataire (4317). Les deux logements contiennent toutes les commodités essentielles à la vie urbaine. Le sous-sol est sombre et mal éclairé. Il comprend une chambre et une toilette mais ni cuisine ni salle de bain. Selon Paula Walter, le logement du 4317 rue Van Horne est prêt à recevoir des aides sous réserve d'un simple ménage.

La situation familiale d'Hana et Joseph Gubner

[17] Paula Walter est âgée de 56 ans et demeure à New York avec son mari et ses trois enfants. Elle travaille à temps plein comme professeure de droit. Comme ses parents n'ont ni frère, ni sœur, ni tante ou neveu et qu'elle est fille unique, elle doit fréquemment se faire remplacer au travail pour venir à Montréal afin de voir ses parents, les aider et les reconforter.

La condition médicale d'Hana et Joseph Gubner

[18] Selon ses évaluations médicales du 7 janvier 2005, le docteur Andrew Gonda prodigue des soins à Joseph et Hana Gubner depuis plusieurs années. Il connaît bien leur histoire médicale ainsi que leurs besoins psychologiques et physiques.

[19] Le 7 janvier 2005, il décrit l'état de santé de Joseph Gubner et formule des recommandations claires :

*« Mr. Gubner needs a great deal of personal supervision because of his ill health, inability to care for himself. He is also unable to leave his home without supervision. **Until recently, his wife has been able to provide for much of his needs, but her progressive illness has made her unavailable for these services.***

*Mr. Gubner is mentally intact and fully competent intellectually. He does, however, need assistance with his physical needs on a daily basis. As a result of these health issues coupled with his advanced age, his physical independence and his mobility are restricted. As a result, **I have encouraged him and now insist that he obtain full time, 24/7 live in assistance as a last resort. This help is absolutely necessary as Mr. Gubner is no longer able to function independently even in the basic needs of daily living without increasing the risk to his basic health.*** »

[20] Dans une autre lettre du 7 janvier 2005, il décrit aussi l'état de santé d'Hana Gubner et émet ses recommandations :

*« As a result, I have encouraged and at this time, **insist that she obtain full time, round the clock live-in assistance as a last resort. This help is absolutely necessary as Mrs. Gubner is no longer able to function independently even in the basic needs of daily living without increasing the risk to her health.***

I trust that you will look favorably upon his request for this help [...]. »

[21] Paula Walter souligne au Tribunal que l'état de santé de ses parents se détériore progressivement. La situation devient de plus en plus difficile voire désespérée. Elle a déjà effectué des démarches pour engager au moins une et peut-être deux personnes disposées à demeurer au 4317 rue Van Horne pour prendre soin de ses parents. Des ressources se déclarent disponibles mais elle ne peut les recruter en l'absence de la

certitude de pouvoir bénéficier du logement du 4317 rue Van Horne. Son désir le plus cher est de permettre à ses parents de finir leurs jours dans la dignité et la sérénité.

[22] Roger Dahan sait peu de choses sur l'état de santé d'Hana et Joseph Gubner. Certes, il a connu des personnes actives et cordiales jusqu'à tout récemment. Hana Gubner lui semble active dans ses activités de magasinage ou de ménage. Quant à Joseph Gubner, il a remarqué qu'il ne conduit plus son automobile et qu'il ne sort plus seul depuis trois ou quatre mois.

LES DIVERGENCES ENTRE LA PREUVE APPRÉCIÉE PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT ET CELLE QUE LA COUR DU QUÉBEC DOIT ANALYSER

[23] Rappelons que la Cour du Québec n'a pas accès à la transcription des débats devant la Régie du logement. Il est cependant frappant de constater à quel point l'analyse de la preuve de la Régie, reproduite *in extenso* au paragraphe 7 du présent jugement, repose sur une preuve différente de celle présentée au Tribunal.

[24] Certes, la Régie a pris connaissance des évaluations médicales du 7 janvier 2005, mais elle a aussi reçu les témoignages d'Hana Gubner et de Carole Polter que le Tribunal n'a pas entendus. De plus, le témoignage du locataire, Roger Dahan, rendu devant le Tribunal ne couvre pas les mêmes sujets que ceux considérés par la Régie. Par exemple, devant la Régie, le locataire a référé à des photos pour illustrer des relations cordiales⁷, à une partie d'enregistrement d'une audience devant la Régie pour montrer les vraies intentions de la locatrice⁸ et à des litiges antérieurs avec cette

⁷ Supra note 1, p. 2.

⁸ Ib. p. 3, paragr. 1.

dernière pour démontrer son manque de collaboration⁹. Le Tribunal ignore tout de ces éléments de preuve.

L'ENCADREMENT DU DROIT DE REPRISE

[25] L'article 1936 du Code civil consacre le principe du droit du locataire d'être maintenu dans les lieux. L'éviction est limitée aux cas prévus par la Loi¹⁰. En pratique, le Code civil prévoit que l'éviction peut prendre deux formes : l'éviction proprement dite¹¹ ou la reprise du logement.

[26] Selon les articles 1957 et 1963, 2^e alinéa *in fine* du Code civil, la reprise du logement est réservée au locateur-proprétaire mais pour une catégorie précise de personnes et ce, dans la mesure où il démontre qu'il ne s'agit pas d'un prétexte¹² :

1957. Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

[...] le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

⁹ Ib. p. 3, paragr. 1.

¹⁰ **1936.** Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux ; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.

¹¹ **1959.** Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

¹² L'article 1964 apporte une autre restriction :

1964. Le locateur ne peut, sans le consentement du locataire, se prévaloir du droit de reprise, s'il est propriétaire d'un autre logement qui est vacant ou offert en location à la date prévue pour la reprise, et qui est du même genre que celui occupé par le locataire, situé dans les environs et d'un loyer équivalent.

[27] À ces conditions de fond de reprise du logement, s'ajoutent les conditions de forme prévues par les articles 1960, 1961, 1962 et 1963 du Code civil :

1960. Le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe ; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois.

Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction.

1961. L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur.

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

Toutefois, la reprise ou l'éviction peut prendre effet à une date postérieure, à la demande du locataire et sur l'autorisation du tribunal.

1962. Dans le mois de la réception de l'avis de reprise, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non ; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement.

1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre, avec l'autorisation du tribunal.

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus. [...]

[28] Lorsque le tribunal autorise la reprise du logement, il peut imposer des conditions justes et raisonnables selon l'article 1967 du Code civil :

1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

[29] En outre, les articles 1969, 1968 et 1970 du Code civil protègent le locataire en lui donnant des outils de conservation (1969) et de surveillance et protection (1968 et 1970) :

1969. Lorsque le locateur n'exerce pas ses droits de reprise ou d'éviction à la date prévue, le bail est reconduit de plein droit, pour autant que le locataire continue d'occuper le logement et que le locateur y consente. Le locateur peut

alors, dans le mois de la date prévue pour la reprise ou l'éviction, s'adresser au tribunal pour faire fixer un nouveau loyer.

Le bail est aussi reconduit lorsque le tribunal refuse la demande de reprise ou d'éviction et que cette décision est rendue après l'expiration des délais prévus pour éviter la reconduction du bail ou pour modifier celui-ci. Le locateur peut alors présenter au tribunal, dans le mois de la décision finale, une demande de fixation de loyer.

1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.

1970. Un logement qui a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction ne peut être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle le droit a été exercé, sans que le tribunal l'autorise.

Si le tribunal autorise la location du logement, il en fixe le loyer.

L'ARTICLE 1957 EXIGE-T-IL UN « RÉEL AGRANDISSEMENT DES LIEUX » ?

[30] Le Tribunal rappelle la première question visée par la permission d'appeler accordée par le juge de Michele le 26 juillet 2005 :

- *Where the Landlord intends to repossess a dwelling under 1957 of the CCQ in order to enlarge his own apartment must he undertake renovations to do so or may he arrange the two apartments in a simple manner but in such a fashion so that it has the utility of one apartment without doing costly renovations ;*

[31] Dans sa décision du 27 mai 2005¹³, la Régie estime que l'article 1957 du Code civil exige la réunion des deux logements. À son avis, la transformation des lieux en *cottage* est une condition préalable à l'exercice du droit de reprise du locateur-propriétaire. La régisseuse De Palma s'inspire d'une décision antérieure rendue par Me Michael Lackstone dans l'affaire *Deur c. Decary*, le 18 mai 1999 :

¹³ Supra note 1, p. 3.

« [...] En l'espèce, le tribunal n'est pas convaincu que la locatrice respecte les exigences de la loi quant à la reprise du logement.

D'abord, bien que ce ne soit pas tant au niveau de la formulation de l'avis de reprise que le bât blesse, bien qu'il ne pêche pas par excès de clarté, le tribunal estime, après audition de la preuve, que l'usage que veut faire la locatrice du logement concerné n'est pas véritablement de s'y loger mais plutôt d'y loger de tierces personnes.

En effet, bien qu'elle plaide souhaiter agrandir son propre logis afin de permettre à du personnel aidant de loger avec elle et son époux, **le tribunal est loin d'être convaincu qu'il y aura ici un réel agrandissement des lieux. En effet, rien n'a été soumis lui permettant de croire que les deux logis seront réunis en un seul afin de transformer cette maison en cottage** et le tribunal ne peut conclure qu'il en sera ainsi simplement parce qu'ils ont une entrée extérieure commune ou parce que les occupants des lieux pourront laisser leurs portes ouvertes ou les enlever. En effet, nul doute que la structure de l'immeuble demeurerait composée de deux logements, alors que l'un d'eux serait habité par des tiers.

À cet égard, dans une cause similaire à la présente, soit l'affaire *Deur c. Decary*, le régisseur Me Lackstone opinait que des travaux visant à réunir deux logements étaient essentiels à l'obtention d'une reprise de logement, alors qu'une locatrice ne pouvait se prévaloir d'un tel droit simplement pour loger des tiers dans l'un des logements. [...] »

[32] La Régie constate avec justesse que, dans l'affaire *Deur c. Decary*, il s'agit aussi de personnes âgées qui désirent reprendre un logement pour y loger des aides, soit une assistante-familiale ou une infirmière. Cependant - et contrairement au présent litige - des travaux de rénovation étaient alors requis pour permettre l'accueil des aides soit « percer l'ouverture entre les logements ou bien faire construire un portique extérieur au logement avec une porte communicante »¹⁴.

¹⁴ *Deur c. Decary*, Régie du logement, demande 31 990218 098 G, 18 mai 1999, Me Michael Lackstone, p. 1.

[33] C'est dans ce contexte que le régisseur Lackstone conclut que la réalisation des travaux était une condition essentielle à la reprise et ce, après avoir été informé que les autorités municipales s'apprêtaient à émettre le permis nécessaire.

[34] Il peut arriver qu'une preuve du sérieux des travaux soit requise pour mesurer si le locateur-propriétaire invente un prétexte ; toutefois, lorsqu'un logement est déjà aménagé pour accueillir des aides, il est contraire à la loi d'exiger des travaux pour permettre l'exercice du droit de reprise. Il ne faut pas confondre les conditions d'exercice du droit de reprise de l'article 1957 du Code civil avec celles du droit d'éviction de l'article 1959¹⁵.

[35] Le Tribunal conclut que l'article 1957 du Code civil n'exige pas la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de l'immeuble. C'est à tort que la Régie en a décidé autrement en exigeant la nécessité d'un agrandissement des lieux par la réunion des deux logements.

LA VÉRITABLE INTENTION DE LA LOCATAIRE-PROPRIÉTAIRE

[36] Le Tribunal doit déterminer si la locataire-propriétaire rencontre les exigences de l'article 1963 du Code civil, c'est-à-dire si elle démontre qu'elle entend réellement reprendre le logement pour s'y loger et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

[37] La preuve administrée devant le Tribunal ne laisse aucun doute¹⁶ : la locataire-propriétaire désire reprendre le logement pour ses besoins personnels. Il ne s'agit pas

¹⁵ **1959.** Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

¹⁶ Voir les paragraphes 13 à 22 du présent jugement.

d'un prétexte au sens de l'article 1963, 2^e alinéa *in fine* du Code civil. Des évaluations médicales sans équivoque, et non-contredites, démontrent l'urgence de la situation. La locataire-proprétaire a besoin de la reprise du logement pour sa protection et sa sécurité et celles de son conjoint. Les dernières années de leur vie méritent respect, dignité et sérénité.

[38] Le Tribunal conclut que le logement du 4317 rue Van Horne est essentiel à la protection et à la sécurité d'Hana et Joseph Gubner. Aucune intention oblique ou détournée n'apparaît de la preuve. Comme le Tribunal le démontre auparavant aux paragraphes 23 et 24 du présent jugement, la Régie avait statué sur une preuve différente.

LA LOCATAIRE-PROPRIÉTAIRE PEUT-ELLE OBTENIR LA REPRISE DU LOGEMENT AFIN D'Y LOGER DES AIDES ESSENTIELLES À SA PROTECTION ET À SA SÉCURITÉ ?

[39] Dans sa décision du 27 mai 2005, la Régie du logement écrit que la locatrice ne respecte pas les exigences de la loi, notamment, parce que « l'usage que veut faire la locatrice du logement concerné n'est pas véritablement de s'y loger mais plutôt d'y loger des tierces personnes »¹⁷. Cette question est visée par la permission d'appeler accordée par le juge de Michele le 26 juillet 2005 :

- *Where the apartment is necessary to house the health care providers for the Landlord is the apartment considered occupied by the Landlord as he is the beneficiary or by des tiers (a third party).*

[40] De toute évidence, la Régie adopte une interprétation stricte et littérale de l'article 1957 du Code civil. À plusieurs reprises – et à juste titre – les tribunaux ont

¹⁷ Supra note 1 et paragr. 7 de ce jugement.

reconnu que l'article 1957 du Code civil devait être interprété de façon restrictive puisqu'il portait atteinte au droit du locataire d'être maintenu dans les lieux¹⁸. Cependant, jamais la Régie du logement ou les tribunaux n'ont été saisis de la problématique que posent les faits mis en preuve.

L'interprétation stricte et littérale

[41] Il est vrai qu'une interprétation stricte et littérale de l'article 1957 du Code civil ne permet pas la reprise du logement. Mais dans quelles circonstances, l'interprétation stricte et littérale viendrait-elle au secours d'Hana Gubner ?

[42] Une interprétation littérale de l'article 1957 du Code civil permettrait à Hana Gubner de reprendre le logement du 4317 rue Van Horne pour y loger sa fille qui demeure à New York avec son mari et ses trois enfants afin d'obtenir l'aide requise selon le D^r Andrew Gonda.

[43] Une interprétation littérale de l'article 1957 du Code civil permettrait à Hana Gubner de reprendre le logement du 4317 rue Van Horne pour y loger son ex-conjoint - si elle en avait un dont elle était le principal soutien - afin d'obtenir l'aide requise.

[44] Une interprétation littérale de l'article 1957 du Code civil permettrait aussi à Hana Gubner de libérer le logement du 4315 rue Van Horne pour déménager à l'étage au 4317 si, par exemple, elle souhaitait avoir une meilleure vue sur les environs. Ainsi, elle reprendrait le logement, évincerait son locataire mais choisirait de se compliquer la vie et celle de son conjoint en ajoutant à ses tracas les déplacements dans un escalier comptant plusieurs marches.

¹⁸ Voir paragr. 25 à 29 de ce jugement.

[45] Comme toutes ces alternatives sont inapplicables, Hana Gubner devrait déménager elle-même, avec son conjoint, dans un endroit où elle peut recevoir des soins. L'application de l'interprétation littérale conduit à des situations absurdes.

[46] Dans ces circonstances, il faut examiner si une autre interprétation que l'interprétation stricte et littérale permettrait d'apporter une « solution raisonnable à un problème réel et concret », comme le signale Me Pierre-André Côté, dans *l'Interprétation des lois*¹⁹ :

« [...] Dans plusieurs cas, il apparaît très clairement que l'application de la loi est déterminante de son interprétation, et non l'inverse. Comment expliquer autrement qu'un juge écrive que « c'est l'interprétation la plus pratique et la plus efficace qu'il faut retenir lorsque les termes utilisés par le législateur le permettent »²⁰. [...] Comme on le verra plus loin, si l'interprétation a, en droit canadien, pour objectif explicite la découverte de l'intention du législateur, elle poursuit aussi un objectif implicite : la recherche d'une solution raisonnable à un problème réel et concret. »

L'interprétation large

[47] Dans le cas particulier sous étude et en se basant sur la disposition préliminaire du Code civil, de même que sur l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*²¹ (la Charte), le Tribunal entend donner une interprétation large à l'article 1957 du Code civil, favorisant « une approche évolutive et dynamique ».

La disposition préliminaire du *Code civil du Québec*

[48] La disposition préliminaire du Code civil se lit ainsi :

« Le Code civil régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne et des principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.

¹⁹ Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 3^e édition, Les Éditions Thémis, 1999.

²⁰ *Le juge Estey dans Berardinelli c. Ontario Housing Corp.*; [1979] 1 R.C.S. 275, 284.

²¹ L.R.Q., c. C-12.

Le Code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières, auxquelles se rapporte la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes express ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au Code ou y déroger. »

[49] Dans l'Interprétation des lois, l'auteur, Pierre-André Côté²², met bien en évidence à quel point les tribunaux reconnaissent que le Code civil est « d'interprétation large », sensible à la lettre du Code, mais aussi à son esprit et à l'objet de ses dispositions :

« [...] Droit commun et non droit d'exception, le droit qu'édicte le Code civil est d'interprétation large et, comme l'a exprimé le juge Pratte, « une interprétation littérale et rigoriste des textes [...] » si elle peut être acceptable en droit fiscal, n'a certes pas sa place en matières de droit civil²³. Droit commun, le Code civil s'interprète de façon large plutôt qu'étroite ; on doit raisonner par analogie à partir des principes qu'il expose²⁴ ; le juge peut favoriser une approche évolutive et dynamique des textes plutôt qu'une approche statique²⁵. Les tribunaux ont d'ailleurs considéré que le Code civil occupait une place à part dans le droit québécois²⁶.

La disposition préliminaire du *Code civil du Québec* invite effectivement l'interprète à appliquer les règles que le Code énonce à toutes les matières visées non seulement par la lettre du Code et par son esprit, mais aussi par l'objet de ses dispositions.

[...]

Commentant la portée de la disposition préliminaire, le juge Gonthier a écrit :

« Cette disposition édicte en termes explicites que le Code civil constitue le droit commun du Québec. Ainsi, contrairement au droit d'origine législative des ressorts de Commun Law, le Code civil n'est pas un droit d'exception et son interprétation doit refléter cette réalité. Il

²² Supra note 19.

²³ *General Motors Products of Canada c. Kravitz* [1979], 1 R.C.S 790, 813.

²⁴ *Laverdure c. Du Tremblay*, [1937] A.C. 666, 677 (Lord Maughan). Aussi : J.E.C. BRIERLEY et A. MACDONALD, op.cit, note 79, p. 118 et 119.

²⁵ Id., p. 142 – 146. On comparera, en droit civil : *Lumberland inc. c. Nineteenth Hundred Tower Ltd.*, [1977] 1 R.C.S. 581, et en droit statutaire : *Clarkson Co. c. Ace Lumber Ltd.*, [1963] R.C.S. 110.

²⁶ Par exemple, *Exchange Bank of Canada c. The Queen*, [1886] 11 A.C. 157, 164 (Lord Hobhouse).

doit recevoir une interprétation large qui favorise l'esprit sur la lettre et qui permet aux dispositions d'atteindre leur objet²⁷.

[...] ». (p. 37 et 38 de l'ouvrage)

Pour favoriser l'accomplissement de ce qui paraît être le but d'un texte législatif, le juge peut devoir donner à l'une de ces dispositions un sens plus large que celui qu'elle aurait en ne tenant compte que du sens littéral des mots :

« Lorsque le sens ordinaire des termes n'est pas à la mesure de tout l'objet poursuivi par le législateur, on peut donner un sens plus étendu aux termes qui se prêtent bien à cette extension »²⁸. (p. 503 de l'ouvrage)

[50] En outre, le Tribunal remarque que les commentaires du ministre de la Justice, cités par Baudouin et Renaud dans le Code civil du Québec annoté²⁹, vont dans la même direction³⁰ :

- Bien qu'il s'agisse d'une nouvelle disposition, elle n'est toutefois pas de droit nouveau. Le premier alinéa rappelle que le *Code civil du Québec* régit les personnes, les biens et un ensemble de situations en harmonie avec la *Charte des droits et libertés de la personne* et avec les principes nouveaux du droit. D'une part, le Code précise la portée et l'exercice de plusieurs droits énoncés par la Charte. D'autre part, même si tous les principes généraux du droit ne se retrouvent pas dans le Code, sa disposition sous-tend que les articles du Code ont été écrits en tenant compte de ses principes.
- L'un des objectifs du deuxième alinéa est de favoriser une interprétation dynamique du Code civil et l'utilisation de ses articles pour interpréter et appliquer les autres lois portant sur les matières régies par le Code. Un autre but est de rappeler que le Code ne s'interprète pas d'une manière littérale mais en recherchant l'esprit de ses dispositions et, lorsque le texte est silencieux, en utilisant son objet comme source d'une règle plus étendue.

[...]

²⁷ *Doré c. Verdun (Ville de)*, [1997], 2 R.C.S., 862, 874.

²⁸ *Canadian Fishing Co. c. Smith*, précité, note 89, 307, (j. Locke) (traduction).

²⁹ BAUDOUIN et RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Tome 1, 2002, 5^e Édition, Wilson Lafleur.

³⁰ Sur l'à-propos et la portée de l'utilisation des commentaires du ministre, voir aussi *Doré c. Verdun (Ville de)*, [1997] 2 R.C.S. 862, p. 873.

[51] Selon ces principes, l'interprète de la Loi doit, bien sûr, examiner la lettre de la Loi mais aussi prendre en considération son esprit et l'objet de ses dispositions. Au fait, l'objet de l'article 1957 du Code civil est triple :

- permettre au locateur-proprétaire de jouir de sa propriété en lui permettant de l'habiter à certaines conditions ;
- protéger l'entité familiale élargie du locateur-proprétaire soit en faveur des enfants (des descendants au premier degré) ou des grands-parents (ascendants au premier degré) ;
- permettre au locateur-proprétaire de soutenir dans des conditions favorables ceux dont il est le principal soutien soit à titre de « tout autre parent ou allié » ou à titre d'ex-conjoint.

[52] Sur la seule base des objets de l'article 1957 du Code civil, le Tribunal retient que la locataire-proprétaire sans entité familiale est justifiée de jouir de sa propriété en profitant de l'aide requise selon son état de santé même si cela entraîne le départ du locataire : il y va de sa protection et de sa sécurité. Autrement, il faudrait accepter que le législateur a opté pour les situations absurdes décrites aux paragraphes 41 à 45 de ce jugement.

L'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*

[53] La disposition préliminaire du Code civil rappelle la nécessaire harmonie de ses propres règles avec la Charte. L'article 48 de la Charte stipule :

48. [Protection des personnes âgées] Toute personne âgée ou toute personne handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

[Protection de la famille] Toute personne a aussi droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter sa famille ou les personnes qui en tiennent lieu.

[54] Tout récemment, dans l'affaire *Vallée c. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse*³¹, la Cour d'appel se prononce « l'interprétation et l'application de l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne* [...] qui consacre le droit d'une personne âgée d'être protégée contre toute forme d'exploitation.

[55] Quoique les motifs de la juge Thibault se rapportent surtout à une situation factuelle visée au premier alinéa de l'article 48 de la Charte, les principes d'interprétation énoncés valent pour l'ensemble de l'article 48 :

[23] Je suis d'avis que **l'article 48 de la Charte constitue une disposition de droit substantiel** qui confère à la personne âgée le droit strict d'être protégée contre toute forme d'exploitation. **Il englobe tant les droits énoncés au Code civil que ceux qui n'y sont pas prévus**, dans la mesure où une personne âgée est victime d'exploitation.

[24] En ce sens, **l'article 48 de la Charte ajoute aux dispositions du Code civil du Québec une dimension supplémentaire** : d'une part, elle étend la protection aux personnes âgées, victimes d'exploitation, sans égard à la validité de leur consentement ou à l'existence d'un régime de protection et, d'autre part, elle vise toute forme d'exploitation et ne se limite pas au seul contrôle des actes juridiques et d'obligations contractées par les personnes âgées.

[25] **Les facteurs suivants militent en faveur de l'interprétation large** du droit énoncé à l'article 48 de la Charte **et donc de la reconnaissance d'un droit autonome et distinct de ceux énoncés au Code civil du Québec.**

[26] *Les règles usuelles d'interprétation* : le caractère quasi-constitutionnel conféré à la Charte justifie une interprétation large et libérale de ses dispositions pour favoriser le plein accomplissement des droits qui y sont prévus³². Ce principe emporte la conséquence que la personne âgée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation même si, du strict point de vue des règles du droit civil, son consentement est valide ou qu'elle ne satisfait pas les conditions pour être déclarée inapte.

[27] *Les termes utilisés* : Le législateur a décrit le droit conféré à l'article 48 de la Charte dans des termes qui peuvent être qualifiés d'absolu : « *Toute personne* [...]

³¹ *Vallée c. Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse*, C.A., (JE 2005-781 [2005], R.J.Q. 961.

³² *Béliveau St-Jacques c. Fédération des employés féminins et employés des services publics inc.*, [1996] 2 R.C.S. 345, paragr. 116 ; *Québec (Commission des droits de la personne et de la jeunesse) c. Montréal (Ville de)*, [2000] 1 R.C.S. 665, paragr. 26-32.

a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation ». Lorsqu'il a voulu que certains droits prévus à la Charte s'exercent dans la mesure prévue à la loi, le législateur l'a énoncé expressément. Je renvoie ici notamment aux articles 6, 24, 40, 44, 45, etc. de la Charte. À l'article 48 de la Charte, il faut constater que le législateur n'a pas choisi d'assujettir le droit qui y est prévu aux dispositions énoncées dans d'autres lois. La proposition, suivant laquelle l'article 48 de la Charte est le reflet des règles civiles usuelles, n'est donc pas cohérente avec le style de rédaction retenu par le législateur dans l'élaboration de la Charte.

[28] *Le contexte législatif international* : Les instruments juridiques internationaux constituent une source d'inspiration lorsqu'il est question d'interpréter un texte de loi car, bien souvent, les gouvernements ont manifesté leur accord au principe véhiculé dans ces textes en les ratifiant³³. Différents textes internationaux ont été reproduits dans le jugement de première instance. Il ressort de leur analyse que la communauté internationale reconnaît le besoin d'adopter des mesures sociales susceptibles de protéger les personnes âgées parce que celles-ci sont considérées comme des personnes vulnérables. [...]

[29] *L'insuffisance des dispositions du Code civil du Québec* : Les différentes mesures prévues au Code civil ne permettent pas d'apporter une solution adéquate et satisfaisante aux différentes formes d'exploitation dont peuvent être victimes les personnes âgées et les personnes handicapées. Une interprétation large de l'article 48 de la Charte est davantage susceptible d'offrir une protection à ces personnes vulnérables contre diverses situations d'exploitation : financière, physique, psychologique, sociale ou morale.

[56] Retenant que l'article 48 de la Charte est une disposition de droit substantiel qui s'ajoute aux dispositions du Code civil, le Tribunal constate qu'Hana Gubner est une personne âgée au sens de la Charte selon la définition élaborée dans l'affaire *Commission des droits de la personne du Québec c. Brzozowski*³⁴, à laquelle réfère la juge Thibault³⁵.

³³ *Baker c. Canada (ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration)*, [1999] 2 R.C.S. 817, paragr. 70.

³⁴ *Commission des droits de la personne c. Brzozowski* [1994] R.J.Q. 1947, 1471 (T.D.P.Q.) : « En soi, l'expression « personne âgée » de l'article 48 n'a aucune connotation autre que de signifier « personne d'un âge avancée ». Être une personne âgée ne comporte pas en soi un état de dépendance, de vulnérabilité, comme semble l'entendre la *Commission des droits de la personne* dans son avis de 1983 sur l'exploitation des personnes âgées ou handicapées. Ces caractéristiques doivent se retrouver plutôt dans la notion même d'exploitation. Le législateur a signifié son intention ferme de protéger plus particulièrement dans cet article deux segments de la population. »

³⁵ Au paragraphe 15 de ses motifs de l'affaire *Vallée c. Commission des droits de la personne* (supra note 31), la juge Thibault écrit : « D'abord, elle (la juge de première instance) affirme que M. Marchand est une personne âgée au sens de cette disposition. Cette détermination n'est pas remise en cause en appel ».

[57] À titre de personne âgée protégée par la Charte, Hana Gubner a droit à la « protection de la famille » dont parle l'article 48, 2^e alinéa de la Charte. En l'absence de membres de sa famille résidant à Montréal, elle doit recevoir la protection et la sécurité garanties par les aides recherchées puisque seules ces personnes peuvent tenir lieu de « famille ».

[58] En définitive, l'article 48 alinéa 2 de la Charte renferme des droits autonomes et distincts. Ces droits s'ajoutent aux conditions de reprises habituelles des articles 1957 et 1963 du Code civil. L'article 48 alinéa 2 de la Charte suffit à lui seul pour stériliser le droit du locataire au maintien dans les lieux. L'article 48 alinéa 2 de la Charte constitue un des cas prévus par la loi qui justifie l'éviction du locataire selon l'article 1936 du Code civil :

1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux ; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.

[59] En conclusion, que ce soit par l'interprétation large de l'article 1957 du Code civil ou par l'effet de l'article 48 alinéa 2 de la Charte, Hana Gubner a droit de reprendre le logement de son locataire du 4317 rue Van Horne pour y loger des aides nécessaires à sa protection et à sa sécurité.

[60] Ainsi, l'article 1957 du Code civil s'harmonise avec l'article 48 de la Charte. Hana Gubner a donc droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter les personnes qui lui tiennent lieu de « famille », c'est-à-dire des aides ou des infirmières ou autres préposés qu'elle choisira.

LES CONDITIONS DE REPRISE

[61] Au cours de l'audience du 7 décembre 2005, le Tribunal a invité les parties à formuler leurs observations dans l'éventualité où il déciderait d'accueillir l'appel.

L'avocat du locataire a suggéré que le dossier soit retourné à la Régie pour déterminer les conditions justes et raisonnables pertinentes. Le Tribunal croit qu'il est inutile d'encourir des délais judiciaires supplémentaires et qu'il lui revient de régler cette question.

[62] Informé par l'avocat du locataire de l'existence d'une estimation de 4 601 \$, obtenu en février 2005, pour ses frais de déménagement, l'avocat de la locatrice a immédiatement souligné au Tribunal que sa cliente acceptait de les assumer. En l'absence de preuve additionnelle, le Tribunal estime raisonnable d'octroyer au locataire l'indemnité de 4 601 \$ que la locatrice est disposée à payer pour son déménagement.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal :

ACCUEILLE l'appel ;

INFIRME la décision de la Régie du logement rendue le 27 mai 2003 par la régisseuse, Me Luce de Palma, relativement à la demande 31 050119 112 G ;

AUTORISE la reprise du logement le 31 mars 2006 moyennant le paiement, par chèque certifié, des frais de déménagement de 4 601 \$ au plus tard le 27 mars 2006 ;

AUTORISE le locataire à quitter en tout temps après le 31 décembre 2005 sur paiement, par la locatrice, des frais de déménagement de 4 601 \$ par la remise d'un chèque certifié effectuée trois jours francs avant la date de départ choisie par le locataire ;

LE TOUT sans frais.

Jean-F. Keable, J.C.Q.

Date de la décision de la Régie du logement : 27 mai 2005

Date du jugement accordant la permission d'appeler : 26 juillet 2005

Date d'audience : 7 décembre 2005

Source : site Jugements.qc.ca :

<http://www.jugements.qc.ca/php/decision.php?liste=15234936&doc=074354065C411C07>

Le jugement ici reproduit est exact mais ne constitue pas une version officielle.

Astrée.ca | Laloï.ca