

Rapport de recherche - 2022



# Le droit au maintien dans les lieux des locataires aîné.es

Étude de la jurisprudence de l'article 1959.1 du Code civil du Québec jusqu'au 18 juin 2022

Par M<sup>e</sup> **Benjamin Paré**  
Sous la direction de **Martin Gallié**

### **Équipe de recherche :**

Direction : **Martin Gallié**, professeur de droit à l'Université du Québec à Montréal

Recherche et rédaction : M<sup>e</sup> **Benjamin Paré**, avocat et titulaire d'une maîtrise en droit, Université du Québec à Montréal

### **Financement :**

Cette recherche a été effectuée dans le cadre du projet *Le logement locatif privé : facteur d'exclusion socioterritoriale des personnes âgées*, soutenu financièrement par le FRQSC - Action concertée | Marginalisation et exclusion sociale des personnes âgées. Merci aux partenaires : Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH); Le ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI); Le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS); La Société d'habitation du Québec (SHQ)

Cette recherche a aussi bénéficié du soutien financier du CRSH.

# **Le droit au maintien dans les lieux des locataires aînés**

Étude de la jurisprudence de l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*  
jusqu'au 18 juin 2022

Par M<sup>e</sup> **Benjamin Paré**

Sous la direction de **Martin Gallié**

## Table des matières

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Introduction .....                                                                                                         | 4  |
| 1. Méthodologie .....                                                                                                      | 6  |
| 1.1. Une étude jurisprudentielle .....                                                                                     | 6  |
| 1.2. Le repérage des décisions étudiées .....                                                                              | 7  |
| 1.2.1. Première méthode : recherche des « documents citant » .....                                                         | 7  |
| 1.2.2. Deuxième méthode : recherche de la séquence de caractères « 1959.1 » .....                                          | 8  |
| 1.2.3. Troisième méthode : recherche de séquences de caractères comportant des coquilles... ..                             | 10 |
| 2. Chiffres.....                                                                                                           | 12 |
| 2.1. Données sur les 123 dossiers qui impliquaient directement l'article 1959.1 CcQ.....                                   | 13 |
| 2.1.1. Étude des 95 dossiers où aucune des trois exceptions n'était invoquée.....                                          | 13 |
| 2.1.2. Étude des 28 dossiers impliquant une des trois exceptions de l'alinéa 1959.1(2) CcQ .....                           | 17 |
| 2.2. Données sur les 54 dossiers qui impliquaient l'alinéa 1961(3) (validité de l'avis) .....                              | 19 |
| 3. Droit.....                                                                                                              | 24 |
| 3.1 L'article 1959.1 CcQ .....                                                                                             | 24 |
| 3.1.1. Contexte d'application : reprises ou évictions seulement .....                                                      | 24 |
| 3.1.2. Les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) C.c.Q. : qui doit les rencontrer pour que la protection s'applique ? ..... | 25 |
| 3.1.2.1. Le locataire ou le conjoint.....                                                                                  | 25 |
| 3.1.2.2. Le cas des autres personnes (occupants, voisins...) .....                                                         | 26 |
| 3.1.3. Le critère de l'âge.....                                                                                            | 26 |
| 3.1.3.1. Le critère de la durée d'occupation .....                                                                         | 27 |
| 3.1.3.2. Occupation d'un logement pendant moins de 10 ans, mais du même immeuble pendant 10 ans ou plus.....               | 28 |
| 3.1.3.3. Occupation du logement à un autre titre que locataire .....                                                       | 29 |
| 3.1.3.4. Cessation de l'occupation par le locataire .....                                                                  | 29 |
| 3.1.4. Le critère du revenu .....                                                                                          | 30 |
| 3.1.4.1. Qu'est-ce que le « revenu » ? .....                                                                               | 30 |
| 3.1.4.2. Moyens de preuve .....                                                                                            | 32 |
| 3.1.4.3. La question du cumul des revenus.....                                                                             | 33 |
| 3.1.5. Les exceptions prévues à l'alinéa 2 de l'article 1959.1 .....                                                       | 37 |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 3.2 L'alinéa 1961(3) CcQ ..... | 40 |
| Annexe 1 .....                 | 48 |

## Introduction

Le 10 juin 2016, la *Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés*<sup>1</sup> (ci-après « la Loi ») a été adoptée et est entrée en vigueur<sup>2</sup>. Tel qu'indiqué dans ses notes explicatives, la Loi « modifi[ait] les conditions de la reprise de logement et de l'éviction prévues dans le Code civil afin de protéger les droits des aînés ».

Plus concrètement, par l'introduction au *Code civil du Québec* (ci-après « CcQ ») de l'article 1959.1, la Loi renforçait le droit au maintien dans les lieux (« pierre angulaire » ou « principe fondamental » du régime juridique du louage résidentiel<sup>3</sup>) des locataires qui rencontraient cumulativement trois critères au moment où leur logement faisait l'objet d'une reprise ou d'une éviction : le premier, celui de l'**âge** (être âgé de 70 ans ou plus), le deuxième, celui de la **durée d'occupation du logement** (avoir occupé le logement pendant au moins 10 ans), et le troisième, celui du **revenu** (avoir un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*<sup>4</sup>).

La Loi prévoyait également le renforcement du droit au maintien dans les lieux pour le locataire qui ne rencontrait pas *lui-même* ces trois critères, mais dont le *conjoint* les rencontrait. Selon l'article 1959.1 introduit par la Loi, du moment où ces trois critères étaient rencontrés cumulativement par le locataire *ou* par son conjoint, l'*éviction*<sup>5</sup> ne pouvait avoir lieu (point à la ligne)<sup>6</sup>, et la *reprise*<sup>7</sup> du logement ne pouvait se produire que dans l'une des trois situations suivantes (énumérées au deuxième alinéa de l'article) : 1) lorsque le locateur est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger ; 2) lorsque le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus; ou 3) lorsque le locateur est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

---

<sup>1</sup> LQ 2016 c 21.

<sup>2</sup> Voir la page couverture de la loi ainsi que son article 3.

<sup>3</sup> Cela est répété dans plusieurs décisions. Par exemple, on parle de « pierre angulaire » dans *Ballabey c. Cormier*, 2021 QCTAL 12296 au para 18 ; *Baranès c. Property Power*, 2022 QCTAL 7788 au para 18 ; *Durocher c. Habitations Raymond Guay et ass. inc.*, 2022 QCTAL 11623 au para 15 ; *Prud'Homme c. L'Écuyer*, 2020 QCTAL 326 au para 44 ; *Dickey c. Regroupement culturel islamique africain de Montréal*, 2021 QCTAL 9018 au para 16 ; *Stuart Realty Inc. c. Debellis*, 2020 QCTAL 1252 au para 22, citant « Carmen Palardy, *Développements récents en droit immobilier*, Éditions Yvon Blais 2002 » ; *Cordt-Routhier c. Moreau-Notebaert*, 2022 QCTAL 14652 au para 57. Dans *Mackarous c. Gravelle*, 2019 QCCQ 7125, au para 19, le juge Steve Guénard parle du droit au maintien dans les lieux comme d'un droit « important, fondamental d'ailleurs ». Au paragraphe 20, le juge Guénard cite le juge Sylvain Coutlée, qui parle pour sa part d'un « principe fondamental ». Dans *Spies c. Villeneuve*, 2020 QCRDL 9670 au para 83, il est dit que le droit du locataire au maintien dans les lieux est « la pierre d'assise du droit québécois sur le louage résidentiel ».

<sup>4</sup> RLRQ c S-8, r 1.

<sup>5</sup> C'est-à-dire pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation du logement.

<sup>6</sup> En effet, comme on peut le voir à l'alinéa 2 de l'article 1959.1, les exceptions au maintien dans les lieux renforcé ne concernent que la *reprise* (article 1957 CcQ), et non l'*éviction* (article 1959 CcQ).

<sup>7</sup> Hubert Reid, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 5<sup>e</sup> éd, Montréal, Wilson & Lafleur, 2015 (version en ligne intégrant les mises à jour de 2016), *sub verbo* « reprise » : « Fait pour un locateur de bonne foi de reprendre un logement dont il est propriétaire pour l'habiter lui-même ou pour y loger des parents ou des alliés, conformément aux prescriptions de la loi. » Voir aussi l'article 1957 CcQ.

Outre l'ajout de l'article 1959.1 CcQ, la *Loi* est venue modifier l'article 1961 du CcQ, article qui indique les informations que doivent contenir les avis de reprise ou d'éviction. Depuis l'entrée en vigueur de la *Loi*, l'article 1961 CcQ précise, à son troisième alinéa, que les avis de reprise ou d'éviction doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1 CcQ.

Le présent rapport rend compte d'une étude de la jurisprudence générée par l'article 1959.1 CcQ directement, et indirectement, à travers le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 1961 CcQ.

En premier lieu, il sera question de chiffres. Nous discuterons du nombre de dossiers où l'article 1959.1 a été invoqué (par les parties ou par le juge), du nombre de fois où l'alinéa premier a fait échec à une reprise ou à une éviction, du nombre de fois où cet alinéa n'a en fin de compte pu s'appliquer parce qu'un ou plusieurs des trois critères n'étaient rencontrés ni par le locataire, ni par son conjoint. Il sera aussi question du nombre de dossiers où les exceptions du 2<sup>e</sup> alinéa ont été soulevées ; combien de fois chacune des trois exceptions a été soulevée, et combien de fois elle l'a été avec succès. Il sera aussi question du nombre de dossiers où a été invoquée l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 dans l'avis de reprise ou d'éviction, et à combien de reprises, et pour quelles raisons cette omission s'est révélée fatale pour le projet de reprise ou d'éviction du locateur-propriétaire.

En second lieu, il sera question du droit ; des problèmes d'interprétation qui se sont posés, des controverses, ainsi que des cas « limites » qui ont révélé plus clairement les contours de la protection supplémentaire offerte aux locataires par les alinéas 1959.1(1) et 1961(3) CcQ.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, nous discuterons de notre méthodologie. Notons finalement qu'au moment terminer la recherche (18 juin 2022), l'article 1959.1 était toujours en vigueur et n'avait fait l'objet d'aucune modification depuis son adoption.

## 1. Méthodologie

Dans la présente section, nous expliquons les limites du type de d'étude que nous avons réalisée (étude jurisprudentielle). Nous expliquons aussi comment nous avons repéré et analysé **527** décisions, pourquoi nous avons déterminé que seules **169** d'entre elles étaient pertinentes aux fins statistiques de notre recherche<sup>8</sup>.

### 1.1. Une étude jurisprudentielle

D'emblée, il faut préciser que le présent rapport découle d'une étude *jurisprudentielle*. Elle ne concerne que les situations qui se sont traduites, ultimement, par des décisions de la Régie du logement (ci-après « RDL »), du Tribunal administratif du logement (ci-après « TAL »), ou des tribunaux judiciaires, soit la Cour du Québec, la Cour supérieure, la Cour d'appel du Québec ou la Cour suprême du Canada (en l'occurrence, au moment de conclure la recherche, seuls la RDL, le TAL et la Cour du Québec avaient rendu des décisions concernant l'article 1959.1 CcQ ou l'alinéa 1961(3)).

Ce qu'il faut bien garder à l'esprit, c'est qu'une telle étude ne concerne qu'une *partie de la réalité*. Des reprises ou des évictions peuvent certainement avoir lieu sans que le TAL ne les autorise au préalable (en fait, il semble que c'est ce qui se produit dans la grande majorité des cas<sup>9</sup>). Par exemple, des locataires (y compris ceux qui rencontrent les trois critères de l'alinéa 1959.1(1)) peuvent simplement consentir à une reprise ou à une éviction, que ce soit parce qu'ils ignorent leurs droits, parce qu'ils n'ont pas envie de se battre, ou encore parce que l'indemnité qui leur est proposée par le locateur leur convient. Il arrive que de telles situations de reprise ou d'éviction « à l'amiable » (pour ainsi dire) soient constatées dans des décisions de la RDL ou du TAL<sup>10</sup>, mais il s'agit-là de l'exception plutôt que de la règle.

À l'inverse, des locateurs-propriétaires peuvent renoncer à un projet de reprise ou d'éviction parce que les locataires des logements concernés rencontrent les critères de l'alinéa 1959.1(1) (ou encore parce que les locataires-propriétaires *croient* – à tort ou à raison – que ces locataires les rencontrent). Encore une fois, de telles situations peuvent être rapportées dans des décisions de la RDL ou du TAL, mais ce n'est vraisemblablement généralement pas le cas. À titre d'exemple, dans *Boisse c. Duguay* (2021 QCTAL 9367), *Grimard c. Pétrin* (2022 QCTAL 4439) et *James c. Williams* (2022 QCTAL 5518), des locateurs propriétaires de plusieurs logements ont expliqué avoir choisi de reprendre le logement (qui fait l'objet de la décision)

---

<sup>8</sup> Certaines décisions exclues sont pertinentes à d'autres fins. Par exemple, dans *Messier c. Landry*, 2017 QCRDL 24231, le locataire a invoqué 1959.1 CcQ à l'encontre d'une demande de résiliation de bail pour cause de trouble de jouissance, et non à l'encontre d'une *reprise* ou d'une *éviction*. La protection de l'article 1959.1 CcQ ne s'applique pas à une telle demande (voir le paragraphe 24 de la décision). Par conséquent, nous n'avons pas inclus cette décision dans le compte des décisions appliquant l'article 1959.1 CcQ. Cela dit, il s'agit d'une décision utile pour comprendre le champ d'application de l'article 1959.1 ; par conséquent, nous l'utilisons dans la section du rapport qui porte sur le *droit*.

<sup>9</sup> Martin Gallié, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel, *Les expulsions de logement «sans faute» : le cas des reprises et des évictions*, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, Service aux collectivités de l'UQAM, Montréal, janvier 2017, à la p 12.

<sup>10</sup> Par exemple : *Lafortune c. Dubois*, 2017 QCRDL 11517 (suite de la décision interlocutoire 2017 QCRDL 3422); *Charron c. Morin*, 2021 QCTAL 23965.



plutôt qu'un autre logement parce que le locataire de ce dernier logement rencontrait les critères de 1959.1(1).

Par conséquent, si une étude jurisprudentielle est certes utile pour comprendre la *Loi* et une partie de l'impact qu'elle a eu sur les locataires et les locateurs-propriétaires, elle ne saurait rendre compte de la *totalité* de cet impact.

## 1.2. Le repérage des décisions étudiées

Nous avons exclusivement utilisé le moteur de recherche CanLII ([www.canlii.org](http://www.canlii.org)) pour repérer les décisions étudiées. Nous avons utilisé trois méthodes de repérage afin de rater le moins de décisions pertinentes que possible, dans la banque de décisions de CanLII.

### 1.2.1. Première méthode : recherche des « documents citant »

En premier lieu, nous avons utilisé le champ de recherche « Suivi/Discussion » :

Chercher dans toutes les collections

Texte du document ?

Intitulé de décision, titre du document, dossier, auteur ou référence ?

Suivi/Discussion: intitulé de décision citée, titre de législation, référence ou dossier ← **Champ utilisé** ?

Nous y avons inscrit « Code civil du Québec, RLQ c CCQ-1991 », puis avons lancé la recherche, ce qui permettait (en principe) de trouver dans la base de données CanLII, tout document citant ou faisant référence au *Code civil du Québec* ou à l'une ou l'autre de ses dispositions.

Ensuite, nous avons raffiné cette liste de résultats en entrant, dans le champ de recherche « Tout article », le numéro « 1959.1 » :

Code civil du Québec, RLQ c CCQ-1991 x? Citations Tout article ?

ou ▾ Suivi/Discussion: intitulé de décision citée, titre de législation, référence ou dossier ?

**Champ utilisé**

Cela a permis de repérer, en date du 18 juin 2022, un total de **242 décisions** « citant » (ou faisant référence<sup>11</sup>) à l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*.

Nous avons sauvegardé toutes ces décisions sous format PDF, puis les avons inscrites dans un tableur Excel. Chaque ligne du tableur était dédiée à une des 242 décisions. Chaque colonne concernait d'abord des informations permettant d'identifier les décisions : date, intitulé, référence, la nature de la décision (interlocutoire, finale, révision, appel, etc.), nom du juge administratif, le lieu de la décision (district), etc. Puis, les colonnes suivantes étaient dédiées aux informations pertinentes, comme la nature du droit invoqué par le locateur (reprise ou éviction), la décision du juge (reprise ou éviction autorisée ou refusée),

<sup>11</sup> Le texte de l'article 1959.1 n'est pas toujours « cité » à proprement parler. La décision ne fait parfois que mentionner le numéro de l'article.

le fait que le locataire (ou son conjoint) rencontrait ou non le premier critère (celui de l'âge), le deuxième (celui de la durée d'occupation) ou le troisième (celui du revenu). Le cas échéant, nous avons noté les informations concernant le locateur (âge), le bénéficiaire de la reprise (âge, lien avec le locateur). Nous avons noté si l'avis de reprise ou d'éviction reproduisait le contenu de l'article 1959.1 (ou encore, si la question n'était pas abordée dans la décision), et si l'absence de reproduction du contenu de cet article avait entraîné l'échec du projet de reprise ou d'éviction. Nous avons dédié une colonne aux remarques sur le type de décision et sur sa pertinence.

En analysant ces 242 décisions, nous avons constaté que certaines d'entre elles n'étaient pas véritablement pertinentes à des fins statistiques, ou encore aux fins d'expliquer les droits découlant de l'article 1959.1 ou de l'alinéa 1961(3). Aux fins statistiques, seules **149** décisions étaient véritablement pertinentes ; c'est-à-dire qu'elles impliquaient réellement l'article 1959.1 ou l'alinéa 1961(3).

À titre d'exemple, parmi les 93 décisions que nous avons classées comme non-pertinentes, 35 l'ont été parce que les juges administratifs qui les avaient rendues ne citaient (ou ne faisaient référence) à l'article 1959.1 CcQ que pour faire un portrait *général* du droit à la reprise ou à l'éviction (alors même que ni le juge administratif, ni les parties ne prétendaient que l'article trouvait effectivement application dans l'affaire)<sup>12</sup>. Ces décisions n'étaient donc d'aucun intérêt pour nous, que ce soit à des fins statistiques ou d'explication du droit.

D'autres décisions ont été exclues pour des motifs moins fréquents. En effet, dans certaines décisions, l'article 1959.1 était plaidé par un locataire alors que son logement n'était visé ni par une reprise, ni par une éviction. Ainsi, le locataire invoquait son âge, sa durée d'occupation du logement et ses revenus à l'encontre, par exemple, d'une demande d'évacuation temporaire pour travaux majeurs (1922 CcQ)<sup>13</sup>, ou encore d'une demande de résiliation de bail et d'expulsion pour cause de trouble de la jouissance des autres locataires (1860 et 1863 CCQ)<sup>14</sup>. À ces occasions, les juges administratifs confirmaient que l'article 1959.1 ne s'appliquait pas dans ces situations. À des fins statistiques, donc, nous n'avons pas considéré ces décisions comme des cas d'application de l'article 1959.1 (ce qui ne veut pas dire que nous ne nous en sommes pas servi à d'autres fins, comme celles de tracer les contours du champ d'application des droits découlant de cet article).

### **1.2.2. Deuxième méthode : recherche de la séquence de caractères « 1959.1 »**

Comme nous ne connaissons pas l'algorithme utilisé par le moteur de recherche de CanLII pour repérer les 242 décisions trouvées à l'aide de la première méthode, et comme nous souhaitons ne pas « manquer » de décision pertinente dans notre recherche, nous avons utilisé, en sus de la première méthode de repérage, une autre méthode. Cette fois-là, nous avons utilisé le champ de recherche « Texte » de CanLII, en y inscrivant « "1959.1" » (entre guillemets) afin de repérer tout document contenant la séquence de caractères « 1959.1 ».

---

<sup>12</sup> Voici des exemples typiques de telles décisions : *Ali c. Nlombi*, 2022 QCTAL 14854, aux paras 35 et 36 ; *Ali c. Nlombi*, 2022 QCTAL 14854, au para 14, note de bas de page 6 ; *Avena c. Labbé*, 2018 QCRDL 4783, au para 13 ; et *Ballabey c. Cormier*, 2021 QCTAL 12296 au para 9.

<sup>13</sup> Par exemple : *9403-3529 Québec inc. c. Abi Jaoude*, 2021 QCTAL 23590 aux paras 17 et 18.

<sup>14</sup> Par exemple : *9360-8123 Québec inc. c. Boily*, 2021 QCTAL 20725 aux paras 36 à 40.

Cela nous a permis de repérer **524** décisions (qui incluaient les **242** repérées par l'autre méthode). Nous avons sauvegardé les **282**<sup>15</sup> décisions supplémentaires afin d'effectuer un filtrage.

Dans chacune de ces **282** décisions, nous avons effectué une recherche texte (CTRL+F ou Pomme+F) de la séquence de caractère « 1959.1 » afin d'examiner le contexte immédiat de l'utilisation du numéro 1959.1 dans chacune de ces décisions. Nous avons constaté que la grande majorité d'entre elles (**236**, pour être exact) contenaient la séquence de caractères « 1959.1 » pour la seule et unique raison qu'elles citaient l'article 1961 au long. Or, cet article fait référence à l'article 1959.1 ; il contient la séquence de caractères « 1959.1 » à son troisième alinéa. Aucune de ces **236** décisions ne concernait réellement l'article 1959.1, directement (ou indirectement, en application de l'alinéa 3 de l'article 1961). C'est donc à juste titre que l'algorithme de CanLII n'avait pas inclus ces 236 décisions dans les résultats de la première méthode que nous avons utilisée. Par ailleurs, dans **un (1)** cas, la séquence « 1959.1 » faisait partie du numéro d'identification d'un requérant dans une action collective (donc, rien à voir avec l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*). C'est également à juste titre que CanLII n'avait pas inclus cette décision dans les résultats repérés par la première méthode.

Les **45** décisions restantes<sup>16</sup> étaient, techniquement, des résultats « faux négatifs », c'est-à-dire qu'elles citaient ou faisaient référence à l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*, mais n'étaient pas repérées par l'algorithme de CanLII impliqué dans la première méthode. Cela ne signifie pas que ces 45 décisions étaient toutes pertinentes aux fins de notre recherche ; seulement, il s'agissait des mêmes types de décisions que les **242** qui avaient été repérées par la première méthode. Elles auraient donc dû en faire partie.

Dans certains cas, nous ne nous expliquons pas pourquoi les décisions n'ont pas été repérées par la première méthode de recherche ; il y a sans doute des subtilités qui nous échappent, dans l'algorithme de CanLII. Cela dit, dans d'autres cas, nous avons des hypothèses. À titre d'exemple, le juge administratif qui a rendu la décision voulait bel et bien citer (ou invoquer, ou faire référence à) l'article 1959.1 CcQ, mais il s'est trompé de loi. Plutôt que d'invoquer l'article 1959.1 CcQ, il a invoqué l'article 1959.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, article qui n'existe pas. Du point de vue des parties, cela ne change pas grand-chose, parce que le droit a été correctement appliqué, au fond. Mais pour l'indexation ou le repérage des décisions sur le moteur de recherche, cela pose problème. En effet, si l'algorithme de CanLII, lorsqu'on utilise la première méthode, est conçu pour repérer les décisions qui comportent la séquence de caractères « 1959.1 » à *proximité* des séquences « Code civil », « Code civil du Québec », « CcQ » ou « C.c.Q », une décision qui ne mentionne que l'article « 1959.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* »<sup>17</sup> ne sera pas repérée.

Enfin, à l'instar des 242 décisions repérées par la première méthode, les 45 « faux négatifs » repérés grâce à la deuxième méthode de repérage n'étaient pas toutes pertinentes aux fins de notre recherche. Nous en avons exclu 24 sur 45. Parmi ces 24, à titre d'exemple, 17 ne citaient l'article 1959.1 CcQ que pour faire

---

<sup>15</sup> 524-242=282.

<sup>16</sup> 282 – 237 = 45.

<sup>17</sup> Par exemple : *Fontaine c. 9402-7760 Québec inc.*, 2021 QCTAL 17145 aux paras 5 et 7.

un portrait global du droit à la reprise ou à l'éviction, même si l'article 1959.1 CcQ ne s'appliquait pas véritablement aux faits de l'affaire<sup>18</sup>.

En fin de compte que grâce à la deuxième méthode, nous avons été en mesure d'ajouter **19** décisions pertinentes aux **149** décisions repérées par la première méthode.

### **1.2.3. Troisième méthode : recherche de séquences de caractères comportant des coquilles**

À la lecture des décisions repérées par la première et la deuxième méthode, nous avons pu constater qu'à quelques rares occasions, en écrivant le numéro de l'article 1959.1, les juges avaient utilisé une virgule plutôt qu'un point, ou encore avaient inséré un espace avant ou après le point (ou la virgule).

Il nous apparaissait possible que la première et la deuxième méthode de repérage aient pu manquer de repérer des décisions qui n'auraient pas comporté la séquence « 1959.1 », mais auraient comporté l'une des séquences suivantes :

- « 1959,1 » (remplacement du point par une virgule) ;
- « 1959 .1 » (ajout d'un espace entre le « 9 » et le point) ;
- « 1959. 1 » (ajout d'un espace entre le point et le « 1 ») ;
- « 1959 ,1 » (remplacement du point par une virgule, et ajout d'un espace entre le « 9 » et la virgule) ;
- « 1959, 1 » (remplacement du point par une virgule, et ajout d'un espace entre la virgule et le « 1 ») ;
- « 1959 . 1 » (ajout d'un espace avant et après le point) ;
- « 1959 , 1 » remplacement du point par une virgule, et ajout d'un espace avant et après celle-ci) ;

Nous avons entré ces différentes séquences dans le champ « Texte du document », et avons demandé à CanLII de n'inclure dans les résultats que les décisions rendues au Québec ou par la Cour suprême du Canada. Nous avons constaté que chacune des sept séquences ci-dessus généraient les mêmes **41** résultats. L'algorithme de CanLII repérait non seulement ces séquences, mais des séquences similaires, comme « 1959[1] », « [1959] 1 » ou encore « 1959<sup>1</sup> ».

Parmi ces **41** décisions, seulement **19** décisions avaient été rendues après l'introduction de l'article 1959.1 dans le CcQ.

De ces **19** décisions, seulement **11** n'avaient été repérées ni par la première méthode, ni par la deuxième.

Dans ces **11** décisions, **3** n'avaient absolument aucun rapport avec l'article 1959.1 (le chiffre « 1959 » suivi d'un « 1 » représentait, selon le cas, un numéro de référence à une décision, ou à une année suivie d'un renvoi à une note de bas de page portant le numéro « 1 »).

---

<sup>18</sup> Enfin, il est possible qu'il ait été pertinent dans *Yeung c. Pigeon*, 2017 QCRDL 13920, puisque le locateur-propriétaire y alléguait que la locataire et son conjoint étaient relativement âgés. Cela dit, même si la juge administrative cite l'article 1959.1 CcQ parmi les articles « pertinents », l'article n'est appliqué d'aucune façon dans sa décision.

Sur les **8** décisions restantes, **5** ne faisaient que citer au long l'article 1961 CcQ (qui réfère, à son 3<sup>e</sup> alinéa, à l'article 1959.1).

Les **3** dernières décisions étaient donc des « faux négatifs », et auraient dû être repérées par la première ou la deuxième méthode.

Les trois décisions en question sont les suivantes :

- *Cabral c. Hahad*, 2020 QCRDL 12755
- *Corbeil-Gourre c. Laquerre*, 2020 QCRDL 6103
- *Epur c. Chihaoui*, 2020 QCRDL 12679

Cela dit, seule *Corbeil-Gourre c. Laquerre* était pertinente aux fins de notre recherche. En effet, dans *Cabral c. Hahad* et *Epur c. Chihaoui*, la juge administrative a cité le mauvais numéro d'article (1959.1 au lieu de 1957 CcQ)<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Voir les paragraphes 2 de chacune de ces deux décisions.

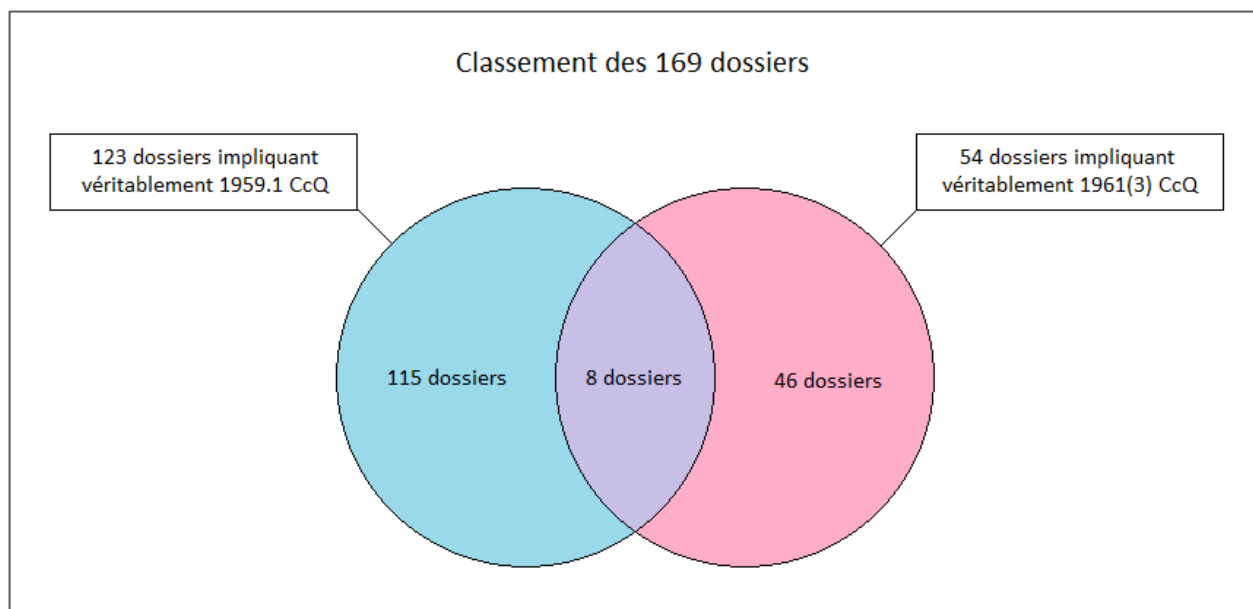
## 2. Chiffres

Au terme de notre recherche de décisions, nous avons déterminé que sur **527 décisions** repérées et considérées, **169 dossiers** étaient pertinents aux fins de notre étude. Il y a lieu de noter que pour la suite de cette recherche, nous parlerons souvent de « dossiers » ou de « cas », plutôt que de « décisions », puisque dans certains *dossiers*, plusieurs *décisions* ont été rendues (le cas échéant : une décision interlocutoire, une décision finale à la RDL ou au TAL, une demande de révision ou de rétractation à la RDL ou au TAL, une demande de permission d'appeler à la Cour du Québec, un appel à la Cour du Québec). Ainsi, parmi les **527 décisions** repérées, **15** faisaient partie de *dossiers* à décisions multiples. Ces **15 décisions** faisaient en fait partie de **6 dossiers**<sup>20</sup>.

Parmi les **169** dossiers que nous avons jugés pertinents aux fins de notre étude, **123** impliquaient directement l'article 1959.1 CcQ, tandis que **46** n'impliquaient celui-ci qu'*indirectement*, via l'alinéa 3 de l'article 1961(3) CcQ. Il y a lieu de noter que dans **8** dossiers sur les **123** dossiers impliquant véritablement l'article 1959.1 CcQ, il était *également* question de la validité de l'avis non conforme à l'alinéa 3 de l'article 1961 CcQ.

---

<sup>20</sup> La décision *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 a fait l'objet d'une demande de rétractation qui a été rejetée dans *9254-3230 Québec inc. c. Saunders*, 2018 QCRDL 26489. La décision *Latour-Duhaime c. Desrochers* (2021 QCTAL 9183) a été précédée d'une décision par défaut contre la locataire. Cette dernière avait ensuite demandé une rétractation qui avait été rejetée, avant d'être portée en appel dans *Desrochers c. Latour-Duhaime*, 2019 QCCQ 4525 et *Desrochers c. Allaire*, 2021 QCCQ 1880 (bien que ce dossier ait en fait donné lieu à cinq décisions, seules trois ont été repérées parmi les 527 décisions que nous avons trouvées – vraisemblablement, c'était parce que les deux autres décisions – dont la décision rendue par défaut – ne contenaient pas la séquence de caractères « 1959.1 »). La décisions *Dubé c. Bertrand*, 2018 QCRDL 12758 a fait l'objet d'une demande de permission d'appeler qui a été accueillie dans *Dubé c. Bertrand*, 2019 QCCQ 1356. La décision *Apollon c. Groleau*, 2021 QCTAL 6459 a fait l'objet d'une demande de rétractation qui a été rejetée dans *Groleau c. Apollon*, 2021 QCTAL 11581. La décision *Levin c. Perez*, 2017 QCRDL 13125 a fait l'objet d'une demande de permission d'appeler qui a été accueillie (*Perez c. Liven*, 2017 QCCQ 7563), et d'un appel qui a été rejeté (*Perez c. Liven*, 2018 QCCQ 5686). Finalement, la décision *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 14666 était une décision interlocutoire où le dossier a été suspendu afin que la locataire puisse fournir une meilleure preuve de ses revenus. Cette preuve a été faite, et la décision finale a été rendue dans *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 35018. Les mêmes parties (*Vendette* et *Beaulieu*) se sont de nouveau affrontées dans *Vendette c. Beaulieu*, 2019 QCRDL 38563, le locateur-propiétaire cherchant à obtenir la résiliation du bail et le paiement de dommages (demandes qui ont été rejetées).



### **2.1. Données sur les 123 dossiers qui impliquaient directement l'article 1959.1 CcQ**

Mentionnons d'emblée que dans le contexte d'une éviction ou d'une reprise, ce n'est pas parce qu'un locataire ne bénéficie pas de la protection de l'article 1959.1(1) qu'il sera nécessairement évincé ou que son logement sera repris. En effet, une fois que le décideur constate que la protection ne s'applique pas, son analyse se poursuit comme pour n'importe quel autre dossier d'éviction ou de reprise. Par exemple, un juge administratif peut conclure qu'un locataire *ne rencontre pas* l'un des trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ, ou encore qu'une des exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) s'applique, mais tout de même *refuser* d'autoriser la reprise du logement si le locateur-propriétaire ne l'a pas convaincu que fin mentionnée dans l'avis de reprise n'est pas un prétexte pour atteindre d'autres fins (article 1963 CcQ).

Nous avons choisi de répartir dans deux catégories les **123** dossiers qui impliquaient directement l'article 1959.1 : ceux (au nombre de **95**) où aucune des trois exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) n'était invoquée, et ceux (au nombre de **28**) où au moins une de ces exceptions était invoquée.

#### **2.1.1. Étude des 95 dossiers où aucune des trois exceptions n'était invoquée**

Dans **60** dossiers sur **95**, un locataire ou son conjoint rencontrait les trois critères de l'alinéa 1959.1(1), et aucune des trois exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) n'a été invoquée. En conséquence, dans ces 60 dossiers, les locataires (et leurs conjoints, colocataires, ou cooccupants, le cas échéant) ont été protégés par l'article 1959.1 CcQ. La liste de ces 60 dossiers se trouve à l'**annexe 1**. Il est à noter que dans 9 de ces 60 cas (marqués d'un astérisque dans l'annexe 1), des causes supplémentaires justifiaient le rejet de la demande de reprise ou d'éviction. Dans 6 de ces 9 cas, l'avis de reprise n'était pas conforme à l'alinéa

1961(3)<sup>21</sup>. Dans *Déjala c. Frenette*<sup>22</sup>, au-delà du fait que le locataire bénéficiait de la protection de l'article 1959.1, la juge administrative Tupula a constaté que le projet du locateur-propriétaire n'avait pas le degré de permanence requis pour permettre la reprise du logement (la fille du locateur, bénéficiaire désignée du projet de reprise, avait admis ne penser occuper le logement que pour un « court terme »)<sup>23</sup>. Dans *Tran c. Daniel*<sup>24</sup>, la juge administrative Gravel mentionnait qu'en sus de l'article 1959.1, l'article 1964 CcQ aurait également pu empêcher la reprise du logement (elle sous-entendait en plus que l'article 1963 CcQ aurait aussi pu jouer ce rôle<sup>25</sup>). Finalement dans *Haji c. Kyriakakis*<sup>26</sup>, le juge administratif Gauthier a non seulement constaté que le locataire rencontrait les trois critères de l'article 1959.1<sup>27</sup>, mais aussi que le locateur et le propriétaire du logement n'étaient pas la même personne, ce qui était contraire aux exigences de l'article 1957 CcQ<sup>28</sup>. Cela dit, même si ces causes supplémentaires n'avaient pas existé dans ces 9 dossiers, les locataires concernés auraient été protégés par l'alinéa 1959.1(1), et la reprise ou l'éviction n'aurait pu avoir lieu.

Dans les **35** autres dossiers (sur **95**), la protection de l'alinéa 1959.1(1) ne s'est pas appliquée, parce qu'au moins un des trois critères (âge, durée d'occupation ou revenu) n'était pas rencontré. Il est à noter que souvent, du moment où un juge administratif de la RDL ou du TAL remarque qu'un des critères de 1959.1(1) n'est pas rencontré, il cesse de vérifier si les *autres* critères sont rencontrés. À titre d'exemple, lorsqu'un juge administratif constate que le locataire (ou son conjoint) n'a pas l'âge requis pour bénéficier de la protection, il ne perd habituellement pas son temps à vérifier si le revenu du locataire excède le seuil maximal. Cette façon de faire est conforme à la loi, raisonnable, efficace, et eu égard à l'administration de la justice, souhaitable. Cela dit, à des fins statistiques, il y a un manque. À titre d'exemple, un locataire qui a 69 ans au moment de la reprise, qui occupe son logement depuis 25 ans et qui a un revenu inférieur au seuil maximal, est certainement plus attaché à son logement et vulnérable qu'un locataire du même âge qui occupe son logement depuis 1 an et qui gagne 50 000\$ par année. Lorsque l'examen n'est pas poussé plus loin que le critère de l'âge, c'est le genre d'information qui échappe au lecteur. Ces précisions faites, voici comment les 35 décisions se répartissaient, selon que le critère de l'âge, de l'occupation ou du revenu étaient déterminantes.

Dans **7** décisions sur **35**, la protection ne s'est pas appliquée parce que le critère de **l'âge** n'était pas rencontré. Sur ces 7 décisions, 4 étaient des cas « limites », où le locataire ou son conjoint avait 69 ans au moment de la reprise. Dans les 3 autres cas, les locataires étaient somme toute éloignés de l'âge « limite » : ils avaient 59, 63 et 66 ans. Dans 6 cas sur 7, les locataires avaient la durée d'occupation requise (dans le 7<sup>e</sup> cas, la durée d'occupation n'était pas disponible dans la décision). Dans trois cas, les locataires alléguaient ne pas franchir le seuil de revenu maximal, mais le juge administratif ne s'est pas

---

<sup>21</sup> Voir *Amato c. Lambert*, 2018 QCRDL 13305 au para 8; *Islam c. Jacques*, 2021 QCTAL 15388 au para 8; *Lin c. Barthelemy*, 2020 QCRDL 12496 au para 8; *Nguyen c. Nguyen*, 2021 QCTAL 28410 aux paras 44 et 45; *Racine c. Duroseau*, 2021 QCTAL 12331 aux paras 18 et 19; et *Spies c. Villeneuve*, 2020 QCRDL 9670, au para 87.

<sup>22</sup> 2022 QCTAL 683.

<sup>23</sup> *Déjala c. Frenette*, 2022 QCTAL 683, aux paras 28 à 32.

<sup>24</sup> *Ibid*, au para 21.

<sup>25</sup> *Ibid*. En effet, dans ce paragraphe, la juge administrative Gravel met en doute la bonne foi du locateur-propriétaire.

<sup>26</sup> 2020 QCTAL 7995.

<sup>27</sup> *Ibid*. aux paras 4 et 6

<sup>28</sup> *Ibid*. aux paras 5 et 6.



attardé à vérifier, puisque le critère de l'âge était déjà manquant. Dans trois autres cas, la question du revenu n'était tout simplement pas discutée. Dans un seul cas « limite », *Lavergne c. 9379-4915 Québec Inc.* (2021 QCTAL 442), on a pu constater que la locataire rencontrait effectivement les critères de la durée d'occupation et du revenu, mais qu'il lui manquait celui de l'âge (elle avait 69 ans au moment prévu de la reprise). Il est à noter qu'au moment de la reprise *effective* (et même, d'ailleurs, à la date de la décision autorisant la reprise), la locataire avait atteint l'âge de 70 ans<sup>29</sup>. La reprise a tout de même été autorisée parce que la pandémie de COVID-19 avait entraîné des retards dans le traitement du dossier par le TAL (retards qui n'étaient attribuables ni au propriétaire locateur, ni à la locataire)<sup>30</sup>. Sur ces **7** cas, la reprise ou l'éviction a été autorisée dans **5** cas. Dans les deux autres cas, le juge n'était pas convaincu que la reprise ou l'éviction n'était pas un prétexte pour parvenir à une autre fin (article 1963).

**Tableau 1 : Décisions où le critère manquant déterminant était celui de l'âge**

|    |                                                           | Âge | Durée occ. | Rev. ≤ seuil | Reprise/éviction autorisée? |
|----|-----------------------------------------------------------|-----|------------|--------------|-----------------------------|
| 01 | <i>Caon c. Benoit</i> , 2020 QCRDL 10444                  | 69  | 30 ans     | Allégué      | Non (1963)                  |
| 02 | <i>Francoeur c. Caillyer</i> , 2019 QCRDL 3402            | 59  | 21 ans     | Allégué      | Oui                         |
| 03 | <i>Gabriel c. Simard</i> , 2021 QCTAL 6943                | 66  | 29 ans     | Non-disc.    | Oui                         |
| 04 | <i>Hooker c. Hart</i> , 2021 QCTAL 29578                  | 69  | >10 ans    | Allégué      | Non (1963)                  |
| 05 | <i>Lavergne c. 9379-4915 Québec Inc.</i> , 2021 QCTAL 442 | 69  | >20 ans    | Oui          | Oui                         |
| 06 | <i>Petti c. Fattah Mohamed</i> , 2020 QCRDL 11261         | 69  | 14 ans     | Non-disc.    | Oui                         |
| 07 | <i>Thériault c. Gauthier</i> , 2017 QCRDL 5781            | 63  | N/D        | Non-disc.    | Oui                         |

Dans **5 autres** décisions sur 35, c'est plutôt le critère de la durée d'occupation qui n'était pas rencontré. Dans 4 cas sur 5, le critère de l'âge était rencontré. Dans l'autre cas, la question de l'âge n'a pas été discutée, le juge administratif se contentant de remarquer que la locataire ne rencontrait pas le critère de la durée d'occupation (et qu'elle ne bénéficiait donc pas de la protection de l'alinéa 1959.1(1)). Il n'y avait qu'un cas limite concernant la durée d'occupation : *Vieira c. Kelly* (2020 QCRDL 13516), où la locataire avait 70 ans, alléguait des revenus inférieurs au seuil maximal, mais avait seulement « près de 10 ans » d'occupation (si la reprise n'avait pas été autorisée cette année-là, la locataire aurait bénéficié de la protection de l'alinéa 1959.1(1) l'année suivante).

**Tableau 2 : Décisions où le critère manquant déterminant était celui de la durée d'occupation**

|    |                                                     | Âge | Durée occ. | Rev. ≤ seuil  | Reprise/éviction autorisée? |
|----|-----------------------------------------------------|-----|------------|---------------|-----------------------------|
| 01 | <i>Corbin c. Raymond</i> , 2018 QCRDL 17456         | N/D | 4 ans      | Pas de preuve | Oui                         |
| 02 | <i>Donfack Mbouna c. Kaliski</i> , 2019 QCRDL 15615 | 77  | 8 ans      | Oui           | Non (1963)                  |
| 03 | <i>Levenor c. Omland</i> , 2018 QCRDL 5756          | 75  | 6 ans      | Non -disc.    | Oui                         |

<sup>29</sup> *Lavergne c. 9379-4915 Québec Inc.*, 2021 QCTAL 442 au para 20.

<sup>30</sup> *Ibid.* au para 28.

|    |                                                    |    |                     |               |            |
|----|----------------------------------------------------|----|---------------------|---------------|------------|
| 04 | <i>Martel-Ouellet c. Descent</i> , 2020 QCTAL 5657 | 72 | 6 ans <sup>31</sup> | Pas de preuve | Non (1963) |
| 05 | <i>Vieira c. Kelly</i> , 2020 QCRDL 13516          | 70 | 9 ans <sup>32</sup> | Allégué*      | Oui        |

Dans les **23** cas restants sur 35, c'est plutôt le critère du *revenu* qui n'était pas rencontré, d'après le juge administratif. Dans tous les 23 cas sauf 5, les critères de l'âge et de la durée d'occupation étaient clairement rencontrés. Dans un (1) cas (*Roy c. Lanas*<sup>33</sup>), le locataire avait 69 ans au moment de la décision, et la décision ne permet pas de savoir s'il aurait eu 70 ans avant ou après la reprise. Dans deux (2) cas (*Galipeau c. Francoeur*<sup>34</sup> et *Hamel c. Hamel*<sup>35</sup>), le critère de la durée d'occupation n'était pas discuté. Dans un autre (*Apollon c. Groleau*<sup>36</sup>), la question de la durée d'occupation aurait pu être rencontrée, selon les points de vue. Finalement, dans un cas (*Saint-Laurent c. Doucet*<sup>37</sup>), la rencontre des critères de l'âge et de la durée d'occupation nous paraissait seulement sous-entendue.

Le tableau 3 ci-dessous contient la liste de 23 décisions où le critère du revenu n'était pas rencontré, de l'avis du tribunal. La colonne « Cumul rev. ? » indique les dossiers où le juge administratif de RDL ou du TAL a cumulé (ou possiblement cumulé) les revenus des locataires et de leurs conjoints (ce qui, comme nous le verrons à la sous-section 3.1.5, est une pratique qui a été critiquée en doctrine et en jurisprudence).

**Tableau 3 : Décision où le critère manquant déterminant était celui du revenu**

|    |                                                      | Âge   | Durée occ. | Cumul rev.? | Repr./évict. autorisée?   |
|----|------------------------------------------------------|-------|------------|-------------|---------------------------|
| 01 | <i>Al-Saoub c. Lafrance</i> , 2022 QCTAL 7940        | >70   | 12         | Oui         | Oui                       |
| 02 | <i>Apollon c. Groleau</i> , 2021 QCTAL 6459          | 82    | >5         | N/A*        | Oui                       |
| 03 | <i>Casillas Torres c. Rousseau</i> , 2021 QCTAL 4405 | ??/76 | 12         | Poss.       | Oui                       |
| 04 | <i>Capatina c. Mancheron</i> , 2021 QCTAL 11106      | 72    | >11        | N/A*        | Non (1963)                |
| 05 | <i>Caron c. Saindon</i> , 2022 QCTAL 12077           | 74    | >24        | N/A*        | Oui                       |
| 06 | <i>Corbeil-Gourre c. Laquerre</i> , 2020 QCRDL 6103  | >70   | >10        | N/A*        | Oui                       |
| 07 | <i>Cyrenne c. Pilon</i> , 2019 QCRDL 5365            | 71/73 | 46         | Oui         | Oui                       |
| 08 | <i>Dacosta c. Boulanger</i> , 2022 QCTAL 13101       | >70   | >16        | Poss.       | Non (1958, 1963)          |
| 09 | <i>Desjardins c. Beaudry</i> , 2020 QCTAL 9823       | >70   | >26        | N/A*        | Oui                       |
| 10 | <i>Galipeau c. Francoeur</i> , 2021 QCTAL 10056      | >75   | N/D        | Oui         | Non (1966 <sup>38</sup> ) |

<sup>31</sup> Il est à noter que dans ce dossier, la locataire occupait le même immeuble

<sup>32</sup> Voir les paragraphes 9 et 10 de la décision. La

<sup>33</sup> 2022 QCTAL 9336.

<sup>34</sup> 2021 QCTAL 10056.

<sup>35</sup> 2020 QCRDL 11643.

<sup>36</sup> 2021 QCTAL 6459 (voir para 22). Le locataire de 82 ans avait occupé le logement à titre de *propriétaire* de l'immeuble, avant de le vendre et de rester locataire du logement. Nous discutons plus longuement de cette décision à la sous-section 3.1.4 du présent rapport.

<sup>37</sup> 2019 QCRDL 36272, aux paras 22 et 23.

<sup>38</sup> Voir les paragraphes 11 à 15. La juge administrative Mailfait est aussi d'avis que le projet du locateur-propriétaire est contraire à l'esprit de la loi (voir paragraphes 16 à 23).

|    |                                                            |       |     |       |                  |
|----|------------------------------------------------------------|-------|-----|-------|------------------|
| 11 | <i>Gamache c. Boivin</i> , 2019 QCRDL 2538                 | 75    | ≈19 | Oui   | Oui              |
| 12 | <i>Hamel c. Hamel</i> , 2020 QCRDL 11643                   | >70   | N/D | Poss. | Oui              |
| 13 | <i>Jivtsov c. Raymond</i> , 2019 QCRDL 9545                | 71    | >10 | Poss. | Oui              |
| 14 | <i>Laporte c. 9402-7760 Québec inc.</i> , 2021 QCTAL 18053 | >70   | >10 | N/A*  | Oui              |
| 15 | <i>Lax c. Bonifacio</i> , 2022 QCTAL 14669                 | >70   | 12  | N/A*  | Non (1963)       |
| 16 | <i>McGraw c. Roy</i> , 2022 QCTAL 3842                     | 73    | 25  | Poss. | Oui              |
| 17 | <i>Pierre-Canel c. Henuset</i> , 2019 QCRDL 11612          | 77    | >23 | N/A*  | Oui              |
| 18 | <i>Roussel c. Côté</i> , 2022 QCTAL 13992                  | 71    | 17  | N/A*  | Non (1961, 1963) |
| 19 | <i>Roy c. Lanas</i> , 2022 QCTAL 9336                      | 69    | 15  | N/A*  | Oui              |
| 20 | <i>Saint-Laurent c. Doucet</i> , 2019 QCRDL 36272          | >70   | >10 | Poss. | Oui              |
| 21 | <i>Syedmohammad c. Gauvreau</i> , 2021 QCTAL 7584          | 71/69 | 16  | Poss. | Oui              |
| 22 | <i>Shaaban c. Zapata</i> , 2020 QCTAL 1372                 | >70   | >10 | N/A*  | Non (1963)       |
| 23 | <i>Slako c. Richard</i> , 2021 QCTAL 7472                  | 70    | >10 | N/A*  | Oui              |

\*Pas de conjoint (s'il y en a un, il n'est pas mentionné)

### 2.1.2. Étude des 28 dossiers impliquant une des trois exceptions de l'alinéa 1959.1(2) CcQ

Il est important de remarquer que les juges administratifs du TAL, lorsqu'il s'agit d'appliquer l'article 1959.1 CcQ, vérifient souvent l'applicabilité de l'alinéa 1959.1(2) CcQ *avant* celle de l'alinéa 1959.1(1) CcQ<sup>39</sup>.

Ainsi au lieu vérifier d'abord si le locataire rencontre les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ, pour ensuite vérifier si une des trois *exceptions* prévues à l'alinéa 1959.1(2) CcQ justifie de ne pas appliquer la protection à l'alinéa 1959.1(1) CcQ, ils vérifient plutôt si une des exceptions de l'alinéa 1959.1(2) s'appliquent ; si c'est le cas, ils ne cherchent pas à savoir si le locataire rencontre les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ. Encore une fois, la pratique se justifie ; il s'agit d'une façon efficace de rendre justice. Cela dit, il y a un manque, pour établir des statistiques. En effet, cette façon de faire ne permet pas de savoir, à la lecture d'une décision, si une des exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) a *réellement* empêché l'application de la protection prévue à l'alinéa 1959.1(1). À titre d'exemple, dans la décision *Khan c. Yaccoub*<sup>40</sup>, le juge administratif mentionne que l'exception prévue à l'article 1959.1(2)(1) s'applique. Mais la décision ne permet pas de savoir depuis combien de temps le locataire occupe le logement, ni si son revenu est suffisamment bas. Si le locataire rencontrait les trois critères prévus à l'alinéa 1959.1(1), alors certes, l'alinéa 1959.1(2) a empêché l'application de l'alinéa 1959.1(1). Mais si le locataire ne rencontrait pas *tous les trois critères*, peut-on vraiment dire que l'exception prévue à l'alinéa 1959.1(2) s'est appliquée ? Nous sommes d'avis que non. Sur les 28 dossiers où une exception prévue à l'alinéa 1959.1(2) est soulevée par le locateur-propriétaire ou par le juge administratif, ce n'est que dans 10 dossiers qu'il y a confirmation que le locataire (ou son conjoint) rencontrait les trois critères de l'alinéa 1959.1(1). Dans les 18 autres, il n'est pas possible d'en être certain.

<sup>39</sup> Voir par exemple : *Keirbulck c. Ricard*, 2017 QCRDL 6536, au para 25; *Khan c. Yaccoub*, 2018 QCRDL 16521 aux paras 30-32; *Dubois c. Aspell*, 2019 QCRDL 7047 au para 17. La rencontre des trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ n'est vérifiée dans aucune de ces décisions.

<sup>40</sup> 2018 QCRDL 16521.

Parmi les 28 dossiers, l'exception la plus fréquemment soulevée (soit dans 17 dossiers) est la 2<sup>e</sup> exception prévue à l'alinéa 1959.1(2). Suit la 3<sup>e</sup> exception, avec 7 dossiers, et la 1<sup>ère</sup> exception, avec les 4 cas restants.

**Tableau 4 : Décisions appliquant l'exceptions du paragraphe 1959.1(2)(1) (locateur-proprétaire de 70 ans ou + veut se loger dans le logement)**

|    |                                               | Âge loc.          | Durée occ. | Rev. ≤ seuil | Âge prop. | Reprise autorisée? |
|----|-----------------------------------------------|-------------------|------------|--------------|-----------|--------------------|
| 01 | <i>Chocron c. Chitilian</i> , 2020 QCRDL 1521 | 74                | 22 ans     | Plaidé.      | 79        | Oui                |
| 02 | <i>Dubois c. Aspell</i> , 2019 QCRDL 7047     | 72                | 9 ans*     | Non-disc.    | 80        | Oui                |
| 03 | <i>Khan c. Yaccoub</i> , 2018 QCRDL 16521     | >70               | Non-disc.  | Non-disc.    | 70        | Oui                |
| 04 | <i>Robbins c. O'Connor</i> , 2018 QCRDL 16488 | N/D <sup>41</sup> | 22 ans     | Non-disc.    | >70       | Non (1963)         |

**Tableau 5 : Décisions appliquant l'exception du paragraphe 1959.1(2)(2) (bénéficiaire de 70 ans ou +)**

|    |                                                  | Âge loc. | Durée occ.           | Revenu | Âge bénéf.       | Reprise autorisée? |
|----|--------------------------------------------------|----------|----------------------|--------|------------------|--------------------|
| 01 | <i>Apollon c. Dormoy</i> , 2020 QCTAL 5634       | 77       | 44 ans               | Oui    | >70              | Non (1963)         |
| 02 | <i>Biswas Nandi c. Amicone</i> , 2022 QCTAL 8169 | 82       | 16 ans               | Oui    | 76               | Non (1963)         |
| 03 | <i>Cormier c. Duchesne</i> , 2020 QCTAL 8671     | >70      | N/D                  | Plaidé | 88/84            | Oui                |
| 04 | <i>Côté c. Bravo</i> , 2019 QCRDL 31748          | N/D      | 4 ans                | N/D    | 84               | Oui                |
| 05 | <i>Fortier c. Durocher</i> , 2018 QCRDL 6452     | 83       | Ø occ. <sup>42</sup> | N/D    | 71               | Oui                |
| 06 | <i>Keirbulck c. Ricaud</i> , 2017 QCRDL 6536     | 84       | « longue »           | N/D    | ≥80              | Oui                |
| 07 | <i>Kicinska c. Chouinard</i> , 2021 QCTAL 32340  | 70       | >40 ans              | Oui    | 78               | Oui                |
| 08 | <i>Laflamme c. Martin</i> , 2021 QCTAL 5712      | >70      | >20 ans              | N/D    | 70               | Non (1963)         |
| 09 | <i>Longo c. Parizeau</i> , 2019 QCRDL 15511      | >70      | 14 ans               | N/D    | 80               | Oui                |
| 10 | <i>Levin c. Perez</i> , 2017 QCRDL 13125         | 72       | 28 ans               | Oui    | 72 <sup>43</sup> | Oui                |
| 11 | <i>Marion c. Tremblay</i> , 2017 QCRDL 12344     | ≥80      | 16 ans               | N/D    | ≥70              | Oui                |
| 12 | <i>Mongeau c. Veilleux</i> , 2021 QCTAL 18822    | 72       | 20 ans               | Oui    | >70              | Oui                |
| 13 | <i>Morin c. Henry</i> , 2021 QCTAL 10645         | ≥70      | ≥10 ans              | Oui    | >70              | Non (1963)         |
| 14 | <i>Pacciarella c. Martin</i> , 2022 QCTAL 3126   | 73       | 21 ans               | Oui    | 87               | Oui                |
| 15 | <i>Simard c. Rock</i> , 2022 QCTAL 7195          | 72       | 20 ans               | Oui    | 84               | Oui                |
| 16 | <i>Vo c. Lapalme</i> , 2021 QCTAL 3793           | 72       | 28 ans               | Oui    | 81               | Non (1963, 1964)   |
| 17 | <i>Teoli c. Farhani</i> , 2020 QCRDL 12678       | N/D      | 5 ans <sup>44</sup>  | N/D    | 80               | Oui                |

**Tableau 6 : Décisions appliquant l'exceptions du paragraphe 1959.1(2)(3) (locateur-proprétaire-occupant de 70 ans ou + veut loger un bénéficiaire de moins de 70 ans)**

<sup>41</sup> Sous-entendu que le locataire a 70 ans ou plus; voir paragraphes 24 et 33.

<sup>42</sup> Le bail de la locataire était en vigueur depuis 18 ans, mais la locataire n'habitait plus le logement depuis 2012. Voir les paras 2, 6 et 9 de la décision.

<sup>43</sup> *Perez c. Levin*, 2018 QCCQ 5686, au para 3.

<sup>44</sup> Le locataire occupait le logement depuis 17 ans. Voir le paragraphe 3 de la décision.

|    |                                               | Âge<br>loc. | Durée<br>occ. | Revenu    | Âge<br>prop. | Âge<br>bénéf. | Reprise<br>autorisée? |
|----|-----------------------------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|---------------|-----------------------|
| 01 | <i>Alfano c. Pasquino</i> , 2022 QCTAL 5097   | 79          | ≥21 ans       | Non-disc. | 79           | 57            | Oui                   |
| 02 | <i>Anderson c. James</i> , 2018 QCRDL 20672   | 86          | 24 ans        | Non-disc. | 88           | 45            | Non (1963)            |
| 03 | <i>Cutino c. Mangalo</i> , 2022 QCTAL 3814    | 75          | 30 ans        | Oui       | 77/84        | 54            | Oui                   |
| 04 | <i>Lucifero c. Nakhal</i> , 2017 QCRDL 10607  | 87          | 27 ans        | Non-disc. | 81           | >60           | Oui                   |
| 05 | <i>Moffat c. Veilleux</i> , 2017 QCRDL 38597  | 79          | 7 ans         | Non-disc. | 78           | N/D           | Oui                   |
| 06 | <i>Ros c. Lamarche</i> , 2020 QCRDL 4785      | >70         | 15 ans        | Non-disc. | 92           | N/D           | Non (1957)            |
| 07 | <i>Signorile c. Simard</i> , 2019 QCRDL 17037 | 75          | 25 ans        | Non-disc. | 80           | 57            | Oui                   |

**Tableau 7 : 63 dossiers où 1959.1 a été plaidé mais où la protection ne s’est pas appliquée**

| Raisons pour lesquelles l’article 1959.1 n’empêchait pas l’expulsion                                                                         |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Le locataire ne remplissait pas un ou des critères de 1959.1(1)</b>                                                                       | <b>35</b> |
| Le critère de <u>l’âge</u> était déterminant                                                                                                 | 7         |
| Le critère de la <u>durée d’occupation</u> était déterminant                                                                                 | 5         |
| Le critère du <u>revenu</u> était déterminant                                                                                                | 23        |
| <b>Une des exceptions prévues à l’alinéa 1959.1(2) s’appliquait</b>                                                                          | <b>28</b> |
| Exception 1 : Le locateur-propriétaire était âgé de plus de 70 ans et voulait reprendre le logement pour s’y loger                           | 4         |
| Exception 2 : Le bénéficiaire de la reprise était âgé de plus de 70 ans                                                                      | 17        |
| Exception 3 : Le locateur était propriétaire occupant, âgé de 70 ans, et souhaitait loger dans l’immeuble un bénéficiaire de moins de 70 ans | 7         |
| <b>Total</b>                                                                                                                                 | <b>63</b> |

## **2.2. Données sur les 54 dossiers qui impliquaient l’alinéa 1961(3) (validité de l’avis)**

Dans **54** dossiers sur **169**, il a été question de la validité de l’avis (de reprise ou d’éviction) ne reproduisant pas le contenu de l’article 1959.1 CcQ. Sur ces **54** dossiers, **8** faisaient aussi partie des **123** dossiers discutés dans la section précédente, puisqu’ils impliquaient directement l’article 1959.1. Ce n’est pas le cas des **46** autres dossiers sur **54**, qui ne font intervenir cet article qu’indirectement. Selon l’alinéa 1961(3), les avis de reprise ou d’éviction « doivent reproduire le contenu de l’article 1959.1 ». Il y a lieu de noter que les approches des juges administratifs varient quant à la validité des avis qui ne respectent pas *la lettre* de cet alinéa. S’il y a quelque chose de clair en cette matière, c’est qu’il est très rare que les juges administratifs invalident un avis qui ne reproduit pas le contenu de l’article 1959.1 CcQ lorsque le locataire n’est pas une

personne âgée<sup>45</sup>. En effet, sauf dans de rares exception<sup>46</sup>, si le locataire ou son conjoint n'a pas 70 ans ou plus, les juges administratifs estiment qu'il n'est pas nécessaire que le contenu de l'article 1959.1 CcQ soit reproduit dans l'avis. Lorsqu'ils ont 70 ans ou plus, c'est là qu'il n'y a pas de règle bien établie ; certains juges administratifs estiment que rencontrer le critère de l'âge suffit. Mais dans quelques cas, ils exigent aussi que le critère de la durée d'occupation soit rencontré. Ainsi, l'analyse de la validité de l'avis incomplet entraîne parfois un examen partiel et indirect de l'applicabilité de l'article 1959.1 CcQ.

Ainsi, dans **33** cas sur **54**, le juge administratif a décidé que l'avis de reprise ou d'éviction était valide même s'il ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ.

La plupart du temps (c'est-à-dire dans **28** dossiers sur **33**) c'était parce que les locataires et leurs conjoints (le cas échéant) ne rencontraient pas les critères de l'alinéa 1959.1(1). Dans la grande majorité des cas, l'analyse du juge administratif se terminait rapidement, parce que le locataire et son conjoint (le cas échéant) n'avaient pas l'âge requis pour bénéficier de la protection de l'article 1959.1. C'était clairement le cas dans **20** dossiers sur **33**. Dans **2** dossiers supplémentaires sur **33** (*Streff c. Benali*<sup>47</sup> et *Nguyen c. Leboeuf*<sup>48</sup>), la décision n'était pas suffisamment explicite pour que l'on sache avec certitude si c'était le critère de l'âge ou un autre qui n'était pas rencontré. Cela dit, la décision semble le suggérer<sup>49</sup>, ce qui porterait le compte à **22** dossiers sur **33**.

Dans **2** dossiers sur **33** (*Boisclair c. Prudhomme*<sup>50</sup> et *Loiselle c. Plain*<sup>51</sup>) l'avis qui ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 a été déclaré valide même si les locataires avaient l'âge requis par 1959.1(1), et ce parce qu'ils n'avaient pas la *durée d'occupation* requise<sup>52</sup>.

---

<sup>45</sup> Le seul exemple que nous ayons n'est d'ailleurs pas des plus convaincants, d'une part parce que l'âge des locataires n'y est pas discuté. En effet, dans *Bertrand Djiamo c. Brandon Rivard* (2022 QCTAL 10667), le juge administratif Morisset écrit, au paragraphe 39 : « Le respect des mentions stipulé à l'article 1961 C.c.Q. est impératif et le défaut de respecter les prescriptions dudit article est fatal. » L'âge des locataires n'est pas mentionné, et tout ce qui nous suggère qu'ils pourraient être relativement jeunes, ce sont leurs noms (qui sont composés et ne nous apparaissent pas typiques de la génération des 70 ans et plus : Jessy Brandon Rivard et Stéphanie Lapointe-Joachim). Par ailleurs, il existait dans ce dossier un meilleur motif de refuser l'éviction : l'avis d'éviction n'avait pas été transmis dans les délais, contrairement à l'article 1960 CcQ. Cela dit, notons tout de même que le juge administratif Morisset a écrit, au paragraphe 36, avant d'évoquer le manquement à l'alinéa 1961(3) : « Même si l'avis des locataires avait été envoyé dans les délais, le Tribunal aurait tout de même refusé l'éviction des locataires. »

<sup>46</sup> Outre *Bertrand Djiamo c. Brandon Rivard* (2022 QCTAL 10667), nous avons relevé *Henri c. Labrie* (2022 QCTAL 8516) où la locataire, qui n'avait pas atteint l'âge de 70 ans, était néanmoins décrite par la juge administrative comme une « personne âgée ». Le même raisonnement semble avoir été suivi dans *Rivest c. 13451577 Canada inc.* (2022 QCTAL 15403).

<sup>47</sup> 2017 QCRDL 4661.

<sup>48</sup> 2020 QCTAL 1902.

<sup>49</sup> Au paragraphe 19 de *Streff c. Benali* (2017 QCRDL 4661) (nos soulignements) : « En l'occurrence, le locataire ne peut invoquer de préjudice personnel et actuel du fait que les restrictions régissant les reprises pour les aînés ne lui ont pas été dénoncées. L'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 du *Code civil du Québec* ne peut résulter, ici, en une omission fatale pour les locataires d'autant plus qu'elle n'a aucun impact pour le locataire. » Voir le paragraphe 29, presque identique, de *Nguyen c. Leboeuf* (2020 QCTAL 1902).

<sup>50</sup> 2022 QCTAL 2109.

<sup>51</sup> 2018 QCRDL 7371.

<sup>52</sup> Au para 43 de *Boisclair c. Prudhomme* (2022 QCTAL 2109) et au para 25 de *Loiselle c. Plain* (2018 QCRDL 7371).

Dans **2** dossiers sur **33**, une des trois exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) s'appliquait. Dans le premier cas, *Anderson c. James*<sup>53</sup>, l'avis incomplet a été jugé valide même si la locataire rencontrait les critères de l'âge (86 ans) et de la durée d'occupation (24 ans) ; le critère du revenu n'a pas été analysé (vraisemblablement<sup>54</sup> parce que l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(3) s'appliquait). Dans le second cas, *Khan c. Yaccoub*<sup>55</sup>, l'avis incomplet a été jugé valide même si le locataire avait plus 70 ans, parce que l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(1) s'appliquait (le juge administratif n'a pas discuté de la durée d'occupation et des revenus du locataire, encore une fois probablement parce qu'une exception prévue à l'alinéa 1959.1(2) s'appliquait).

Notons que nous n'avons relevé **aucun** dossier sur **33** où un avis incomplet était jugé valide pour la seule et unique raison que le locataire (ou son conjoint) ne rencontrait pas le critère du revenu.

Dans **4** cas sur **33**, la décision ne précise pas quels critères n'étaient pas rencontrés. Pour justifier la validité de l'avis qui ne respectait pas la lettre de l'alinéa 1961(3) CcQ, le juge administratif s'est contenté de dire, selon le cas, que le locataire n'était « pas concerné » par 1959.1<sup>56</sup>, qu'il ne « rencontr[ait] pas les conditions visées »<sup>57</sup>, que 1959.1 n'était « d'aucune application » en l'espèce<sup>58</sup>, ou encore qu'il « n'a[vait] pas droit à la protection prévue à l'article 1959.1 »<sup>59</sup>.

Dans **3** dossiers sur **33**, le décideur ne semble pas s'être demandé si le locataire (ou son conjoint) rencontrait les trois critères de l'alinéa 1959.1(1), mais plutôt s'il avait subi un préjudice du fait de n'avoir pas reçu une reproduction du contenu de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis de repris ou d'éviction. Dans deux de ces dossiers, l'âge du locataire n'a pas été discuté ; le juge administratif s'est contenté de dire qu'aucun préjudice n'avait été subi par le locataire. Dans le 3<sup>e</sup> dossier, *Lafortune c. Dubois*<sup>60</sup>, le locataire avait 70 ans. Des trois décisions, c'est la plus explicite. À son paragraphe 18, on peut lire :

« [18] Dans la situation qui nous occupe, le tribunal considère que les locataires n'ont subi aucun préjudice de l'absence de la mention dans l'avis de reprise du contenu de l'article 1951.1 [sic] du *Code civil du Québec*. La preuve révèle que c'est en pleine connaissance de leurs droits que les locataires ont manifesté verbalement leur opposition à la reprise aux locateurs. Ils n'ont perdu aucun moyen de défense, moyens qu'ils pourront faire valoir lors de l'audition au fond sur la demande de reprise. »

Dans **21** cas sur **54**, l'avis qui ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 a plutôt été déclaré *invalide*. Il est à noter que dans la plupart de ces **21** cas (**18** sur **21**), les juges administratifs, selon le cas, avaient des motifs supplémentaires de déclarer l'avis invalide ou de refuser la reprise ou l'éviction. La plupart du temps, ces motifs supplémentaires auraient suffi à eux seuls pour justifier d'invalider l'avis ou de refuser la reprise ou l'éviction. Par conséquent, surtout lorsque la question n'est pas discutée longuement, on ne peut être tout à fait sûr des décisions qu'auraient rendues les juges administratifs dans ces **18** cas si le non-

---

<sup>53</sup> 2018 QCRDL 20672.

<sup>54</sup> La décision n'est pas d'une grande limpidité sur ce point.

<sup>55</sup> 2018 QCRDL 16521.

<sup>56</sup> *Nabi c. Belkiz*, 2021 QCTAL 16729, au para 39. (N.B. : La décision comporte une erreur, à ce paragraphe : le juge administratif écrit « locatrice », mais il réfère manifestement à la *locataire*.)

<sup>57</sup> *Aladin c. Legagneur*, 2019 QCRDL 12307, au para 2, note de bas de page 1.

<sup>58</sup> *Mattei c. Éthier*, 2020 QCRDL 948, au para 5.

<sup>59</sup> *Bonin c. Boivin*, 2018 QCRDL 9939, au para 17.

<sup>60</sup> 2017 QCRDL 3422.

respect de l’alinéa 1961(3) avait été le *seul* motif de refuser la reprise ou l’éviction. Il y a peut-être un (1) cas sur ces 18, *Ciavaglia c. Gargour*<sup>61</sup> où le motif *principal* d’invalidation de l’avis semble avoir été le non-respect de l’alinéa 1961(3) CcQ<sup>62</sup> ; subsidiairement, toutefois, la date de reprise choisie par la locatrice (en cours de bail) et les changements de date subséquents étaient aussi de nature à invalider l’avis<sup>63</sup>.

Dans 8 dossiers sur ces 18, l’avis était déjà invalide pour d’autres raisons : par exemple, il était hors-délai<sup>64</sup>, le bénéficiaire y était mal identifié<sup>65</sup>, ou les motifs d’éviction y étaient incomplets<sup>66</sup>.

Dans 3 dossiers sur ces 18, le juge administratif n’autorisait de toute façon pas la reprise, car il n’était pas convaincu que la fin mentionnée par le locateur dans l’avis de reprise n’était pas un prétexte pour parvenir à d’autres fins (alinéa 1963(2) CcQ).

Dans 5 dossiers sur ces 18, le juge administratif constatait que le locataire rencontrait les trois critères de l’alinéa 1959.1(1) CcQ (aucune exception prévue à l’alinéa 1959.1(2) CcQ n’était invoquée) : même si l’avis avait été conforme à l’article 1961(3) CcQ, la reprise ou l’éviction aurait été refusée.

Dans un dernier dossier (*Spies c. Villeneuve*) sur ces 18, l’avis était invalide parce qu’il ne précisait pas les motifs d’éviction (1961(2) CcQ) et l’éviction était de toute façon interdite parce que le locataire rencontrait les trois critères de l’alinéa 1959.1(1) CcQ.

Dans les 4 cas restants sur 21, toutefois, il s’agit de cas « purs », où le non-respect de l’article 1961(3) a été le *seul motif* de refuser la reprise ou l’éviction. Il est à noter que dans tous ces 4 cas, le critère de l’âge était rencontré (c’est-à-dire que les locataires avaient 70 ans ou plus). Dans 1 cas seulement sur ces 4, la décision permet de savoir que le critère de la durée d’occupation était aussi rencontré<sup>67</sup>. Dans 2 cas sur quatre, la décision permet de conclure que le critère de la durée d’occupation n’est *pas* rencontré. Dans le dernier cas sur 4, le critère de la durée d’occupation n’est pas discuté. Dans aucun des 4 cas, le critère du revenu n’était discuté.

**Tableau 8 : cas « purs » d’invalidité de l’avis ne respectant pas l’alinéa 1961(3)**

|    |                                               | Âge | Durée occ.          | Revenu |
|----|-----------------------------------------------|-----|---------------------|--------|
| 01 | <i>Croteau c. Vachon</i> , 2021 QCTAL 10301   | 76  | 10 ans              | N/D    |
| 02 | <i>Elgoharri c. Margot</i> , 2021 QCTAL 28208 | >70 | ≈5,5 ans            | N/D    |
| 03 | <i>Guimont c. Fortier</i> , 2021 QCTAL 2192   | >70 | 9 ans <sup>68</sup> | N/D    |

<sup>61</sup> 2018 QCRDL 3070.

<sup>62</sup> *Ibid.* aux paras 11 à 18.

<sup>63</sup> *Ibid.* aux paras 19 et 20.

<sup>64</sup> 1960 CcQ.

<sup>65</sup> 1961(1) CcQ.

<sup>66</sup> 1961(2) CcQ.

<sup>67</sup> *Croteau c. Vachon*, 2021 QCTAL 10301.

<sup>68</sup> Voir la décision rendue un an plus tard dans un dossier impliquant les mêmes parties : *Guimont c. Fortier*, 2022 QCTAL 8929, aux paras 13 et 14.



**Tableau 9 : cas « impurs » d'invalidité de l'avis ne respectant pas l'alinéa 1961(3) (une « autre cause » d'invalider l'avis ou de refuser la reprise/éviction existait)**

|    |                                                             | Âge      | Dur.<br>occ. | Rev.<br>≤<br>seuil | Autre<br>cause |
|----|-------------------------------------------------------------|----------|--------------|--------------------|----------------|
| 01 | <i>Al Ebsi c. Dib</i> , 2022 QCTAL 7031                     | 80       | ≈15          | Poss.              | 1961(1)        |
| 02 | <i>Ali c. Abdelmoula</i> , 2020 QCRDL 16603                 | N/D      | <10          | N/D                | 1963           |
| 03 | <i>Allouche c. Choiniere</i> , 2022 QCTAL 7595              | N/D      | N/D          | N/D                | 1961(1)        |
| 04 | <i>Amato c. Lambert</i> , 2018 QCRDL 13305                  | >70      | 43           | Oui                | 1959.1(1)      |
| 05 | <i>Bertrand Djiamo c. Brandon Rivard</i> , 2022 QCTAL 10667 | N/D      | 3            | N/D                | 1960           |
| 06 | <i>Ciavaglia c. Gargour</i> , 2018 QCRDL 3070               | 70       | 8 ans        | N/D                | 1960           |
| 07 | <i>Henri c. Labrie</i> , 2022 QCTAL 8516                    | <70      | >8           | N/D                | 1963           |
| 08 | <i>Islam c. Jacques</i> , 2021 QCTAL 15388                  | 76       | >30          | Oui                | 1959.1(1)      |
| 09 | <i>Khéloui c. Heredia</i> , 2022 QCTAL 12433                | N/D      | N/D          | N/D                | 1960, 1961(1)  |
| 10 | <i>Lin c. Barthelemy</i> , 2020 QCRDL 12496                 | 75       | 21           | Oui                | 1959.1(1)      |
| 11 | <i>Nguyen c. Nguyen</i> , 2021 QCTAL 28410                  | 71       | >20          | Oui                | 1959.1(1)      |
| 12 | <i>Peterson c. King</i> , 2021 QCTAL 7581                   | N/D      | N/D          | N/D                | 1961(1)        |
| 13 | <i>Potes Ricaurte c. Corneille</i> , 2022 QCTAL 7972        | 72       | N/D          | N/D                | 1961(1), 1963  |
| 14 | <i>Phan c. Soudeyns</i> , 2020 QCRDL 10359                  | 78       | 33           | N/D                | 1961(1)        |
| 15 | <i>Racine c. Duroseau</i> , 2021 QCTAL 12331                | 72       | 17           | Oui                | 1959.1(1)      |
| 16 | <i>Rivest c. 13451577 Canada inc.</i> , 2022 QCTAL 15403    | « aîné » | >20          | N/D                | 1961(2)        |
| 17 | <i>Sowa c. Cardin</i> , 2021 QCTAL 386                      | N/D      | N/D          | N/D                | 1960           |
| 18 | <i>Spies c. Villeneuve</i> , 2020 QCRDL 9670                | 78       | >10          | Oui                | 1959.1(1)      |

### 3. Droit

Dans la présente section, il sera question de l'interprétation qui a été faite des dispositions introduites par la *Loi* dans le *Code civil du Québec*. Il s'agira de mieux cerner les contours des droits conférés par l'article 1959.1 et l'alinéa 1961(3).

Il importe de préciser, en premier lieu, que l'introduction de l'article 1959.1 et de l'alinéa 1961(3) a laissé intactes les autres règles gouvernant la reprise ou l'éviction. Les « nouvelles » dispositions ont rajouté quelques étapes au processus décisionnel, mais ils n'en ont pas enlevé.

À titre d'exemple, si les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) ne sont pas rencontrés par le locataire ou son conjoint, cela ne signifie pas que la reprise ou l'éviction sera accordée. Il en va de même lorsqu'une des exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) trouve application. De la même façon, ce n'est pas parce qu'un avis de reprise ou d'éviction est déclaré valide que la reprise ou l'éviction aura lieu.

Ainsi, même lorsqu'un décideur estime que l'alinéa 1961(3) est respecté et que la protection de l'alinéa 1959.1(1) ne s'applique pas, les articles 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1963 et 1964, en particulier, devront encore être respectés. Par exemple, dans *Dacosta c. Boulanger*<sup>69</sup>, les locataires ne rencontraient pas le critère du revenu<sup>70</sup>, mais la reprise n'a pas été autorisée en raison de l'article 1958 CcQ, car le locateur était copropriétaire indivis de l'immeuble avec son ex-conjointe.

Il importe de bien avoir cela à l'esprit, lorsqu'on apprend les limites de l'article 1959.1 et de l'alinéa 1961(3) CcQ.

#### 3.1 L'article 1959.1 CcQ

##### 3.1.1. Contexte d'application : reprises ou évictions seulement

Dans quelques dossiers que nous avons étudiés, les locataires ont tenté d'invoquer l'article 1959.1 CcQ dans d'autres contextes que des reprises (1957 CcQ) ou des évictions (1959 CcQ). La RDL ou le TAL (selon l'époque), leur a rappelé que l'article 1959.1 ne s'appliquait pas dans ces autres contextes.

Ainsi, dans *Messier c. Landry*<sup>71</sup> et *9360-8123 Québec inc. c. Boily*<sup>72</sup> les locateurs-propriétaires alléguaient des troubles de la jouissance par les locataires et cherchaient à obtenir résiliation des baux en vertu des articles 1860 et 1863 CcQ. Dans un cas comme dans l'autre, le juge administratif a expliqué que l'article 1959.1 CcQ n'empêchait pas de telles résiliations<sup>73</sup>. Dans *9360-8123 Québec inc. c. Boily*, le juge administratif a précisé au passage que l'article 1959.1 ne protégeait pas non plus contre les résiliations en cas de non-paiement de loyer<sup>74</sup>.

---

<sup>69</sup> 2022 QCTAL 13101.

<sup>70</sup> Voir para 10.

<sup>71</sup> 2017 QCRDL 24231.

<sup>72</sup> 2021 QCTAL 20725.

<sup>73</sup> Au para 24 de *Messier c. Landry*, et au para 39 de *9360-8123 Québec inc. c. Boily*.

<sup>74</sup> Au para 39.

Dans *9403-3529 Québec inc. c. Abi Jaoude*<sup>75</sup>, les locataires invoquaient l'article 1959.1 CcQ à l'encontre d'une demande d'évacuation temporaire pendant la réalisation de travaux majeurs (article 1922 CcQ). Le juge administratif a expliqué que l'article 1959.1 n'empêchait pas une telle évacuation, et que contrairement à la reprise ou à l'éviction, elle n'entraînait pas la perte définitive du droit au maintien dans les lieux, pour les locataires<sup>76</sup>.

### **3.1.2. Les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) C.c.Q. : qui doit les rencontrer pour que la protection s'applique ?**

Dans la présente sous-section, il sera question des différents occupants d'un logement qui, en remplissant les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ, peuvent entraîner (ou non) l'application de la protection de cet article.

#### **3.1.2.1. Le locataire ou le conjoint**

À la lecture de l'alinéa 1959.1(1) CcQ, on constate que pour que la protection de l'article 1959.1 s'applique (sauf exception prévue à l'alinéa 2), les trois critères de l'âge (70 ans ou plus) de la durée d'occupation (10 ans ou plus), et du revenu (« égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique ») doivent être rencontrés soit par le locataire lui-même, soit par son conjoint s'il en a un. L'inclusion du conjoint, dans l'alinéa 1959.1(1) CcQ, permet spécifiquement au conjoint *non-locataire* de rencontrer les trois critères et d'entraîner l'application de la protection même si le *locataire* ne les rencontre pas (en effet, le conjoint *locataire* peut déjà se « qualifier » à titre de *locataire* – ce n'est donc pas ce conjoint-là que la disposition vise). Précisons que le conjoint *locataire* est partie au bail (ou, autrement dit, signataire de celui-ci), tandis que le conjoint *non-locataire* ne l'est pas<sup>77</sup>.

La jurisprudence précise bien que les trois critères sont *cumulatifs* ; il faut les rencontrer tous les trois pour que la protection s'applique<sup>78</sup>.

Par ailleurs, ils doivent être cumulés par *une même personne*, qu'elle soit locataire ou conjoint non-locataire. Malgré une description parfois maladroite ou ambiguë de la règle<sup>79</sup>, aucun juge administratif, dans les décisions que nous avons analysées, n'a appliqué la protection de l'alinéa 1959.1(1) à un couple dont chaque membre, pris individuellement, ne rencontrait que partiellement les critères, mais qui, ensemble, rencontraient les trois critères (par exemple, où le locataire aurait rencontré individuellement les critères de l'âge et de la durée d'occupation, mais pas celui de revenu, tandis que son conjoint aurait rencontré celui du revenu sans rencontrer ceux de l'âge et de la durée d'occupation).

---

<sup>75</sup> 2021 QCTAL 23590.

<sup>76</sup> Voir para 18 de la décision.

<sup>77</sup> Voir *Le c. Souza*, 2019 QCRDL 33930, au para 22, où la distinction entre *locataire* et *non-locataire* repose sur la signature (ou non) du bail.

<sup>78</sup> Voir par exemple *Donfack Mbouna c. Kaliski*, 2019 QCRDL 15615.

<sup>79</sup> Par exemple dans *Zhou c. Ambiance Capital inc.*, 2022 QCTAL 3635 au para 26.

#### 1.1.1.1. Le cas des autres personnes (occupants, voisins...)

Il est à noter que (du moins pour l'instant<sup>80</sup>), la jurisprudence ne permet pas aux *occupants* (non-conjoints, non-locataires) d'entraîner l'application de la protection prévue à l'alinéa 1959.1(1)<sup>81</sup>.

Cela dit, toute personne qui occupe le logement (qu'il s'agisse d'un colocataire, d'un conjoint, d'un enfant, peu importe) bénéficie accessoirement de la protection dès que celle-ci s'applique. Notons que dans un cas, il est même arrivé que la *voisine* d'une locataire bénéficie accessoirement de la protection qui était accordée à celle-ci. En effet, la compagnie propriétaire de l'immeuble voulait évincer les deux voisines afin de réunir leurs deux logements en un seul. Vu la nature du projet, et le fait que l'une des deux voisines rencontrait les trois critères de 1959.1(1), l'éviction n'a pu avoir lieu<sup>82</sup>.

#### 1.1.2. Le critère de l'âge

Le critère de l'âge n'a pas suscité beaucoup de difficultés. En effet, l'âge d'une personne est généralement facile à prouver. En jurisprudence, le moyen de preuve utilisé n'est pas toujours mentionné, mais dans certaines décisions, on peut voir le juge administratif préciser qu'un permis de conduire a été présenté<sup>83</sup>, ou encore une déclaration de revenus<sup>84</sup>.

Par ailleurs, l'alinéa 1959.1(1) est clair : c'est *au moment de la reprise ou de l'éviction* que les critères (dont celui de l'âge) doivent être rencontrés. Ce n'est pas au moment de l'envoi de l'avis (de reprise ou d'éviction), ou au moment de l'audience au TAL, que les critères doivent être rencontrés. Par exemple, dans *Marcozzi c. Romanelli*<sup>85</sup>, la locataire avait 69 ans lorsque l'avis de reprise lui a été envoyé, mais elle a eu 70 ans avant la reprise, ce qui lui a permis de cumuler les trois critères de 1959.1(1) au moment opportun, et d'ainsi faire échec à la reprise. À l'inverse, dans *Petti c. Fattah Mohamed*<sup>86</sup>, la locataire allait avoir 70 ans 27 jours seulement après la reprise ; conséquemment, elle n'a pas pu bénéficier de la protection de l'article 1959.1, et son logement a été repris.

Finalement (et il s'agit-là du cas le plus « complexe » sur cette question), dans *Lavergne c. 9379-4915 Québec inc.*<sup>87</sup>, la locataire a reçu un avis d'éviction pour agrandissement, douze jours après avoir eu 69 ans. L'éviction devait avoir lieu un peu plus de 6 mois plus tard, à la fin du bail en cours, de sorte que la locataire aurait toujours eu 69 ans à ce moment (notons qu'elle remplissait par ailleurs les critères de la durée d'occupation et du revenu). Cela dit, en raison de la pandémie de COVID-19, des retards ont été entraînés dans le traitement des dossiers, au TAL, de sorte que l'audience sur l'opposition à l'agrandissement du logement n'a pu avoir lieu avant que la locataire ait atteint l'âge de 70 ans. Elle allait donc cumuler les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ « au moment de l'éviction », comme l'exige le

---

<sup>80</sup> La question devait être posée à la Cour du Québec dans le dossier 500-80-035242-172, mais il y a eu règlement hors cour en février 2018. Voir *Athanasatos c. Michos*, 2017 QCCQ 14733 pour l'autorisation d'appel.

<sup>81</sup> *Le c. Souza*, 2019 QCRDL 33930, aux paras 12 et 22.

<sup>82</sup> Lire conjointement : *Byron c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21548 et *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546.

<sup>83</sup> *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 14666, au para 6 ; *Arriola c. Investissements Deca inc.*, 2020 QCRDL 13406, au para 6.

<sup>84</sup> *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919, au para 5.

<sup>85</sup> 2021 QCTAL 8419

<sup>86</sup> 2020 QCRDL 11261

<sup>87</sup> 2021 QCTAL 442

texte de loi. Cela dit, la juge administrative Hébert a tout de même autorisé l'éviction, justifiant ainsi sa décision, aux paragraphes 28 et 29 :

[28] [...] Toutefois, de l'avis du Tribunal, ce droit de la locatrice d'évincer la locataire pour agrandir le logement, par ailleurs légitime, ne saurait être brimé par des délais relatifs au processus visant l'exercice de ce droit. Dans le présent dossier, la tenue de l'audition a été retardée notamment en raison du contexte entourant la pandémie de COVID-19.

[29] En effet, mentionnons que durant la période allant du 16 mars au 14 juin 2020, le Tribunal a suspendu une grande partie de ses activités, incluant la tenue d'audiences en matière de reprise de logement.

#### **1.1.2.1. Le critère de la durée d'occupation**

À l'instar du critère de l'âge, le critère de la durée d'occupation n'a pas suscité beaucoup de difficultés. Nous pouvons certes imaginer des circonstances qui donneraient lieu à des difficultés (par exemple, le calcul de la durée d'occupation d'un conjoint dans une relation où il y aurait eu des « pauses »). Cela dit, de tels cas n'ont donné lieu à aucune décision pendant la période que nous avons étudiée.

La plupart du temps, c'était la durée d'occupation du locataire lui-même qui était pertinente, et elle n'était pas sujette à débat. Dans de rares cas, la durée d'occupation a été plus difficile à prouver (par exemple lorsqu'un locataire avait perdu sa copie du bail<sup>88</sup>, ou encore lorsque le bail était verbal<sup>89</sup>).

La plupart des baux étant d'une durée d'un an, et les reprises où évictions ne pouvant avoir lieu en cours de bail, il n'est pas surprenant que nous n'ayons trouvé aucun dossier où les locataires « manquaient » la durée d'occupation requise par moins d'un an. Parmi les cas « limites », il y en avait un, par exemple, où la locataire allait avoir occupé le logement pendant 10 ans très précisément, au moment de la reprise<sup>90</sup> ; en l'occurrence 1959.1 CcQ a fait échec à la reprise<sup>91</sup>. À l'inverse, dans le cas le plus « limite » où un locataire a « manqué » la durée d'occupation, la locataire avait vraisemblablement 9 ans d'occupation au moment de la reprise<sup>92</sup>.

Notons tout de même que certains dossiers ont soulevé des questions intéressantes, en matière de durée d'occupation, bien qu'elles n'aient pas toujours été tranchées (le cas échéant, c'était généralement parce que d'autres questions s'étaient révélées déterminantes quant à l'issue du dossier).

---

<sup>88</sup> *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919, au para 4.

<sup>89</sup> *Dubois c. Aspell*, 2019 QCRDL 7047, au para 2.

<sup>90</sup> *Guimont c. Fortier*, 2022 QCTAL 8929 aux paras 13 et 14. D'ailleurs, l'année précédente, la tentative du locateur-propriétaire avait échoué pour cause d'avis non conforme : voir *Guimont c. Fortier*, 2021 QCTAL 2192 aux paras 11 et 12.

<sup>91</sup> Voir aussi *Croteau c. Vachon*, 2021 QCTAL 10301 au para 3, où la locataire allait avoir précisément 10 ans d'occupation au moment de la reprise. Ce n'est toutefois pas 1959.1(1) qui a empêché la reprise, en l'occurrence, mais plutôt l'alinéa 1961(3) CcQ, puisque l'avis envoyé par le locateur ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ, ce qui le rendait invalide (voir le para 17 de la décision).

<sup>92</sup> *Vieira c. Kelly*, 2020 QCRDL 13516, aux paras 9 et 10 (renvois omis, nos soulignements) : « [...] il s'agit de la dernière année avant qu'il ne soit plus possible pour elle d'exercer son droit de reprises [*sic*] en raison des restrictions imposées lorsqu'il s'agit de reprendre un logement occupé par une personne aînée ».

### 1.1.2.2. Occupation d'un logement pendant moins de 10 ans, mais du même immeuble pendant 10 ans ou plus

Dans deux dossiers, les locataires occupaient depuis moins de 10 ans les logements qui faisaient l'objet de reprises. En revanche, elles avaient habité les *immeubles* où se trouvaient ces logements depuis plus de 10 ans.

Dans *Martel-Ouellet c. Descent*<sup>93</sup>, la locataire (qui avait occupé, de 2004 à 2014, un logement au sous-sol de l'immeuble, avant d'être relocalisée dans un autre logement du même immeuble, à la suite de « problèmes » vécus dans le logement du sous-sol – problèmes dont la nature n'a pas été spécifiée)<sup>94</sup>. De 2014 à 2020, elle a occupé l'autre logement, qui a été visé en 2020 par un projet de reprise (prévue pour le 1<sup>er</sup> juillet 2021). Précisons que le locateur qui souhaitait reprendre le logement était propriétaire *unique* de l'immeuble depuis 2018. La juge administrative Normand a déterminé que la locataire n'avait pas la durée d'occupation requise du logement visé par la reprise pour bénéficier de la protection de l'alinéa 1959.1(1)<sup>95</sup>. Ultimement, la reprise n'a pas été autorisée pour d'autres raisons (notons par ailleurs que la locataire n'avait présenté aucune preuve quant à son revenu). Cela dit, si l'interprétation littérale faite par la juge administrative Normand se défend sans aucun doute (le texte de la disposition, après tout, est clair, et s'harmoniserait difficilement avec une autre interprétation), il y a lieu de s'interroger sur l'intention du législateur, afin de voir s'il n'y a pas discordance entre les deux (discordance que l'Assemblée nationale pourrait éventuellement vouloir résoudre par une modification législative). On peut douter qu'une situation telle que celle vécue par la locataire dans *Martel-Ouellet c. Descent* avait été envisagée par le législateur<sup>96</sup>. Aurait-il vraiment souhaité que le critère de la durée de l'occupation ne soit pas considéré comme rencontré, dans un tel cas ? On peut en douter.

La décision *Vieira c. Kelly* est moins explicite ; cela dit, la locataire allait vraisemblablement avoir *au moins* 9 ans d'occupation au moment de la reprise<sup>97</sup>, et elle expliquait avoir été, avant cela, locataire un « autre condo » dans le même immeuble<sup>98</sup>. La juge administrative n'a pas beaucoup discuté des trois critères de l'alinéa 1959.1(1), mais il semblait admis que la locataire avait 70 ans (comme elle l'alléguait)<sup>99</sup>, et qu'elle n'avait pas la durée d'occupation requise. La juge administrative Hébert, dans *Vieira c. Kelly*, semble donc avoir raisonné de la même façon que la juge administrative Normand dans *Martel-Ouellet c. Descent*, eu égard au critère de la durée d'occupation (notons tout de même que dans *Vieira c. Kelly*, le résultat ultime a été différent, puisque la juge administrative a autorisé la reprise). Il est à noter que dans *Martel-Ouellet*

---

<sup>93</sup> 2020 QCTAL 5657.

<sup>94</sup> *Ibid.* au para 3.

<sup>95</sup> *Ibid.* au para 38.

<sup>96</sup> Nous ignorons si ces situations sont courantes, mais dans les 169 dossiers étudiés, nous en avons vu trois où le locataire avait changé de logement tout en restant dans le même immeuble. Outre *Martel-Ouellet c. Descent* (2020 QCTAL 5657), il y avait *Teoli c. Farhani*, (2020 QCRDL 12678, au para 34) et *Vieira c. Kelly* (2020 QCRDL 13516, au para 9).

<sup>97</sup> *Vieira c. Kelly*, 2020 QCRDL 13516, aux paras 9 et 10 (renvois omis, nos soulignements) : « [...] il s'agit de la dernière année avant qu'il ne soit plus possible pour elle d'exercer son droit de reprises [*sic*] en raison des restrictions imposées lorsqu'il s'agit de reprendre un logement occupé par une personne aînée ».

<sup>98</sup> *Ibid.* au para 9.

<sup>99</sup> *Ibid.* au para 10.

*c. Descent* et *Vieira c. Kelly*, les locataires n'étaient pas représentées par avocat (les locateurs non plus, d'ailleurs).

### **1.1.2.3. Occupation du logement à un autre titre que locataire**

Certains dossiers nous apparaissent avoir soulevé des questions intéressantes qui restent à être véritablement tranchées.

Dans *Apollon c. Groleau*, le locataire de 82 ans avait occupé le logement à titre de *propriétaire* de l'immeuble, avant de le vendre et de rester *locataire* du logement. Le juge administratif Morisset a ajourné l'audience pour que le locataire puisse faire une preuve quant à ses revenus, mais il a omis de se présenter à la date et à l'heure prévue. La reprise a donc été accordée en quelque sorte par défaut. Le dossier *Apollon c. Groleau* n'a donc pas été l'occasion de savoir le fond de la pensée du juge administratif quant à la durée d'occupation du locataire. Cela dit, étant donné que les critères de l'alinéa 1959.1(1) sont cumulatifs, il nous apparaît que si le juge Morisset avait cru que le critère de la durée d'occupation n'était pas rencontré, il ne se serait pas donné la peine d'ajourner l'audience pour obtenir une preuve quant aux revenus du locataire.

Dans *Jivtsov c. Raymond*<sup>100</sup>, la locataire (dont l'âge n'est pas mentionné) occupait le logement depuis 9 ans<sup>101</sup>. Son conjoint était âgé de 71 ans, et bien qu'il n'ait plus été *locataire* du logement au moment de la reprise, il en était toujours *occupant*. Sa durée d'occupation à lui était de plus de 10 ans, car il avait été locataire du logement avant que sa conjointe ne reprenne le bail. La décision de la RDL aurait pu être un peu plus claire ; cela dit, dans une section où se mêlent fondements juridiques, résumé des faits et prétentions des parties, la juge administrative écrit, au paragraphe 9: « La locataire vit au logement concerné depuis neuf ans. Son conjoint, âgé de 71 ans, occupe ce logement depuis au moins 10 ans, car il était le précédent locataire. » Cela nous apparaît être une conclusion de faits tirée par la juge administrative, et non une simple prétention de la locataire. Cette interprétation de la décision nous semble confortée par le fait que ce n'est pas le critère de la durée d'occupation, mais plutôt celui du *revenu* qui a servi à déterminer que la protection de l'alinéa 1959.1(1) CcQ ne s'appliquait pas à la locataire et à son conjoint. Mentionnons au passage que dans une décision rendue un mois auparavant (*Gamache c. Boivin*<sup>102</sup>), une juge administrative écrivait qu'« il serait difficile d'imaginer un scénario selon lequel le conjoint du locataire aurait occupé le logement pendant une période plus longue que le locataire, sans être lui-même signataire du bail »<sup>103</sup>. Les faits du dossier *Jivtsov c. Raymond* nous paraissent correspondre à un tel scénario.

### **1.1.2.4. Cessation de l'occupation par le locataire**

Dans *Fortier c. Durocher*<sup>104</sup>, la locataire était âgée de 83 ans, et elle était locataire du logement depuis 18 ans. Cependant, elle ne l'habitait plus depuis 6 ans; en effet, elle était en convalescence chez sa fille en raison d'une opération aux genoux et de traitements contre le cancer<sup>105</sup>. Le logement était occupé par ce

---

<sup>100</sup> 2019 QCRDL 9545.

<sup>101</sup> *Ibid.* au para 9.

<sup>102</sup> 2019 QCRDL 2538.

<sup>103</sup> Au para 29.

<sup>104</sup> 2018 QCRDL 6452.

<sup>105</sup> Au para 6.

que la juge administrative a appelé « un colocataire »<sup>106</sup>, qui payait la totalité du loyer à la locataire<sup>107</sup>. Si la protection de l’alinéa 1959.1(1) n’a pas été appliquée à la locataire dans ce dossier, c’est avant tout parce que la bénéficiaire de la reprise était âgée de 71 ans<sup>108</sup>, ce qui correspondait à l’exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(2) CcQ. Au paragraphe 9 de la décision, la juge administrative écrit (nos soulignements) :

[9] En l'occurrence, la locataire bénéficie d'un bail depuis plus de 18 ans, mais n'occupe pas le logement depuis près de 6 ans. Le locateur est un propriétaire qui souhaite reprendre le logement concerné au bénéfice de sa mère âgée de plus de 70 ans. Conséquemment, l'âge de la bénéficiaire permet la reprise.

Cela semble suggérer qu’aux yeux de la juge administrative, il ne suffisait pas d’être *locataire* (c’est-à-dire signataire du bail) depuis 10 ans ou plus pour avoir une *durée d’occupation* de 10 ans ou plus. Nous ignorons quels contours il faut donner à cette interprétation faite par la juge administrative. À titre d’exemple, à partir de quelle durée d’absence peut-on conclure qu’un locataire (ou son conjoint) n’occupe plus le logement? En dehors du cas *Fortier c. Durocher* (6 ans d’inoccupation), nous ne connaissons aucune autre décision semblable qui aurait pu permettre de baliser quelque peu la réponse.

Du moins dans les 169 dossiers que nous avons analysés (auxquels nous pourrions ajouter une centaine de décisions que nous avons lues avant de conclure qu’elles devaient être exclues des comptes), nous n’avons vu qu’un seul autre dossier où le locataire avait été absent de son logement pour une période prolongée. En l’occurrence, le locataire était en séjour à Cuba pendant l’hiver, comme à chaque année, et son séjour avait dû se prolonger en raison de la pandémie (resserrement des frontières). Rien n’indiquait que le TAL ait considéré que le locataire n’était plus occupant, dans les circonstances, aux fins d’application du deuxième critère de l’alinéa 1959.1(1) CcQ<sup>109</sup>.

### **1.1.3. Le critère du revenu**

Le critère du revenu est sans doute celui dont l’application a suscité le plus de difficultés. Cela dit, ces difficultés ont surtout eu lieu lorsque le logement était occupé par plusieurs personnes, en particulier des conjoints, des parents ou des enfants de locataires. En dehors de telles circonstances, le critère du revenu n’apparaît pas beaucoup plus difficile d’application que ceux de l’âge ou de la durée d’occupation. Tout de même, il nous semble susciter un peu plus de questions que les deux autres (bien que ces questions n’aient pas nécessairement été véritablement tranchées).

#### **1.1.3.1. Qu’est-ce que le « revenu » ?**

Pour établir les juges administratifs de la RDL et du TAL ont généralement considéré le « revenu annuel »<sup>110</sup> tel que constaté dans le dernier avis de cotisation disponible. Bien souvent, cela correspondait au revenu

---

<sup>106</sup> Il s’agissait probablement d’une façon de parler, car ce « colocataire » n’était pas nommé comme partie défenderesse locataire, dans le cadre de la demande de reprise.

<sup>107</sup> Au para 6.

<sup>108</sup> Aux paras 4 et 8.

<sup>109</sup> Voir *Apollon c. Groleau*, 2021 QCTAL 6459, et *Groleau c. Apollon*, 2021 QCTAL 11581.

<sup>110</sup> *Binette c. Pépin*, 2018 QCRDL 474, au para 5 ; *Boisse c. Brideau*, 2021 QCTAL 648, au para 3 ; *Vo c. Lapalme*, 2021 QCTAL 3793, au para 33 ; *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546, au para 10.



annuel de l'année précédant l'audience<sup>111</sup>. Toutefois, tôt dans l'année (ou du moins avant la date limite de production des déclarations d'impôts ou d'émission des avis de cotisation) le revenu de l'avant-dernière année a été considéré<sup>112</sup>. À deux occasions, les juges administratifs du TAL ont précisé que le revenu considéré était le revenu « brut » annuel<sup>113</sup>, sans préciser exactement ce qui était entendu par cela. Dans un autre cas, un juge administratif a plutôt parlé de « revenu imposable »<sup>114</sup>. Vraisemblablement, dans un cas comme dans l'autre, on référerait au revenu *avant* impôt. Le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (RLRQ c S-8, r 1), auquel renvoie l'article 1959.1 CcQ, parle lui aussi de « revenus bruts », à son article 15(1). L'alinéa 2 de cet article précise toutefois que certains éléments ne font pas partie du revenu ; par exemple « le montant des dépenses d'exploitation [...] encour[us] pour gagner un revenu de biens ou un revenu provenant d'un travail autonome ou de l'exploitation d'une entreprise à l'exclusion de tout montant relatif à une déduction pour amortissement ou à une allocation du coût en capital »<sup>115</sup>.

Notons que dans *Zhou c. Ambiance Capital inc.* le juge administratif Ross Robins a rejeté en ces termes l'argument du locateur-propriétaire selon lequel le montant contenu dans le REER de la conjointe du locataire devait être considéré dans le revenu : « *Moreover, one does not have to be an expert in fiscal law to affirm that the amounts that accrue in a Registered Retirement Savings Plan are not treated as income until the taxpayer withdraws them.* »<sup>116</sup>

Enfin, une fois établi, le revenu est comparé au Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) publié par la Société d'habitation du Québec (SHQ)<sup>117</sup>, pour l'année pertinente et pour la municipalité où se situe le logement<sup>118</sup>.

---

<sup>111</sup> Voir par exemple : *Ntapolias c. 9252-7076 Québec inc.*, 2018 QCRDL 17918, au para 7; *Gamache c. Boivin*, 2019 QCRDL 2538, aux paras 45 à 47 ; *René c Ruiz Cruz*, 2019 QCRDL 39446, au para 12; *Poitrass c. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal*, 2021 QCTAL 17018, au para 5.

<sup>112</sup> Voir par exemple *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 14666, aux paras 11 et 14, où, en mai 2017, le juge administratif Gilbert propose la production de l'avis de cotisation de l'année 2015, ou celui de l'année 2016, « dans la mesure où ce dernier document est disponible ».

<sup>113</sup> *Meunier c. Garreau*, 2020 QCTAL 8964 au para 5, et surtout *Gamache c. Boivin*, 2019 QCRDL 2538 aux paras 46-48.

<sup>114</sup> C'est d'ailleurs l'expression utilisée dans *René c Ruiz Cruz*, 2019 QCRDL 39446 au para 12.

<sup>115</sup> Voir l'article 4(1)(3) du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, RLRQ c S-8, r 3, auquel renvoie l'article 15 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (RLRQ c S-8, r 1).

<sup>116</sup> *Zhou c. Ambiance Capital inc.* 2022 QCTAL 3635 au para 18 ; et *Saunders c 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 aux paras 22 et 23.

<sup>117</sup> Par exemple, voici les Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux publiés en 2022 (en ligne) : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/PRBI-2022.pdf>.

<sup>118</sup> Voir par exemple : *Gamache c. Boivin*, 2019 QCRDL 2538 au para 34 ; *Meunier c. Garreau*, 2020 QCTAL 8964 aux paras 12 à 14 ; *Fontaine c. 9402-7760 Québec inc.*, 2021 QCTAL 17145 au para 6, nbp 1 ; *Labrosse c. Li*, 2020 QCRDL 14722 au para 11 ; *Antoine c. Grondin*, 2021 QCTAL 7608 au para 8 ; *Dubé c. Bertrand*, 2018 QCRDL 12758 au para 8 ;

### 1.1.3.2. Moyens de preuve

Dans plusieurs cas, le moyen utilisé pour prouver le revenu n'a simplement pas été mentionné dans les motifs de la décision<sup>119</sup>. Dans certaines décisions, le juge administratif a mentionné qu'il y avait eu « preuve documentaire »<sup>120</sup>, sans plus.

Quelques décisions renseignent davantage. Les juges administratifs y précisent qu'une déclaration de revenus<sup>121</sup>, un relevé T4<sup>122</sup> ou un avis de cotisation<sup>123</sup> avaient été déposés en preuve. Dans *Vendette c. Beaulieu* le juge administratif Gilbert ne s'est pas satisfait d'une déclaration de revenus « non signée », et a suspendu le délibéré afin que la locataire puisse plutôt fournir un avis de cotisation (soit un document qui rencontrerait la « règle de la meilleure preuve »)<sup>124</sup>. Certains juges administratifs se sont satisfaits (ou ont dit qu'ils se satisferaient) d'une déclaration de revenus<sup>125</sup>. Dans *Parenteau c. Lavallée*, la juge administrative Boucher ne s'est pas satisfaite de relevés bancaires, et a permis aux locataires de lui faire parvenir après audience un avis de cotisation<sup>126</sup>. Il est à noter qu'il ne semble pas y avoir de règle quant à la provenance des informations ou documents fiscaux ; parfois, ceux-ci proviennent du dossier *fédéral* (avec l'Agence du revenu du Canada)<sup>127</sup>, parfois du dossier *provincial* (avec Revenu Québec), ou parfois des deux. Les juges administratifs semblent s'accommoder de l'un ou l'autre. La seule exception que nous avons notée est le juge administratif Gilbert dans l'affaire *Vendette c. Beaulieu* (susmentionnée), où il a spécifiquement demandé un avis de cotisation émis par *Revenu Québec*<sup>128</sup>. Cela dit, le juge administratif Gilbert exigeait ce document au lieu de la déclaration de revenus « complétée mais non signée » qu'avait présentée la locataire<sup>129</sup>. On ne sait ce qu'aurait fait le juge administratif Gilbert si la locataire s'était

---

<sup>119</sup> *Levin c. Perez*, 2017 QCRDL 13125 au para 18. ; *Binette c. Pépin*, 2018 QCRDL 47, au para 5 ; *John c. Gill*, 2018 QCRDL 5594, aux paras 9 et 14 ; ; *Cossette c. Bouchard*, 2018 QCRDL 7442, au para 3 ; *Loiselle c. Plain*, 2018 QCRDL 7371, au para 25 ; *Bonin c. Duceppe*, 2018 QCRDL 9193, aux paras 3 et 8 ; *La Serra c. Pierina Ciampini*, 2018 QCRDL 11569, aux paras 9 et 15 ; *Barrière c. Bellerose*, 2018 QCRDL 11274, aux paras 8 et 16 ; *Dubé c. Bertrand*, 2018 QCRDL 12758, aux paras 2, 17 et 18 ; *Amato c. Lambert*, 2018 QCRDL 13305, au para 7 ; *Rahman c. Gougeon*, 2018 QCRDL 13411, aux paras 5 et 10 ; *Ntapolias c. 9252-7076 Québec inc.*, 2018 QCRDL 17918, aux paras 7 et 45 ; *Jivtsov c. Raymond*, 2019 QCRDL 9545, au para 9 ; *Hull c. Lindo Morgan*, 2019 QCRDL 14575 ; *Spies c. Villeneuve*, 2020 QCRDL 9670 au para 38 ; *Saraya c. Nguyen*, 2020 QCRDL 12438, au para 10 (la locataire est sur une liste d'attente pour une OMH) ; *Lin c. Barthelemy*, 2020 QCRDL 12496, au para 9 ; *Labrosse c. Li*, 2020 QCRDL 14722, au para 9 (preuve possiblement documentaire, la décision n'est pas si claire) ; *Shaaban c. Zapata*, 2020 QCTAL 1372, au para 22 ; *Haji c. Kyriakakis*, 2020 QCTAL 7995 au para 4 ;

<sup>120</sup> *Cloutier c. Fulvi*, 2017 QCRDL 4825, au para 10 ; *Cirstea c. Larose Ouimet*, 2017 QCRDL 13924, au para 13 ; *Boisse c. Brideau*, 2021 QCTAL 648, au para 3 ; *Vo c. Lapalme*, 2021 QCTAL 3793, au para 33.

<sup>121</sup> *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 au para 10 ; *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919 au para 5 ; *Pierre-Canel c. Henuset*, 2019 QCRDL 11612 au para 19.

<sup>122</sup> *Cabot c. Noir*, 2019 QCRDL 7469, au para 8 ; *Galipeau c. Francoeur*, 2021 QCTAL 10056, au para 6.

<sup>123</sup> *Calvin Bitho c. Di Sciullo*, 2019 QCRDL 12800 au para 6 ; *Poitras c. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal*, 2021 QCTAL 17018 au para 6 ; *Bui c. Laurin*, 2018 QCRDL 13209 au para 8 ; *Arriola c. Investissements Deca Inc.*, 2020 QCRDL 13406 aux paras 11 et 13 ; *Cutino c. Mangalo*, 2022 QCTAL 3814 au para 22 ; *Pierre-Canel c. Henuset*, 2019 QCRDL 11612 au para 19 ; *Parenteau c. Lavallée*, 2022 QCTAL 894 au para 9.

<sup>124</sup> 2017 QCRDL 14666, aux paras 10 à 14.

<sup>125</sup> *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 au para 10 ; *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919, aux para 5 et 19 ; *Roussel c. Côté*, 2022 QCTAL 6399, au para 5.

<sup>126</sup> 2022 QCTAL 8944, au para 9.

<sup>127</sup> Par exemple : *Tran c. Daniel*, 2020 QCRDL 16919, au para 5.

<sup>128</sup> *Vendette c. Beaulieu*, 2017 QCRDL 14666, aux paragraphes 11 et 14.

<sup>129</sup> *Ibid.* au para 10.

initialement présentée avec un avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada ; s'en serait-il satisfait ? L'histoire ne le dit pas.

Dans certains cas, la preuve s'est faite par admissions. Dans *Caron c. Saindon*<sup>130</sup> et *Hamel c. Hamel*<sup>131</sup>, ce sont les locataires qui ont avoué avoir un revenu supérieur au seuil maximal<sup>132</sup>. Dans *Cyrenne c. Pilon*<sup>133</sup>, il n'y a pas eu de preuve documentaire des revenus annuels : le locataire a témoigné quant aux revenus annuels approximatifs de sa conjointe et de lui-même (les chiffres étaient d'ailleurs arrondis au millier)<sup>134</sup>. Ce sont sur ces chiffres que le juge administratif Forest a fondé sa décision. Bizarrement, le seuil maximal considéré (24 000\$ en Abitibi) semble également avoir été établi par témoignage du locataire<sup>135</sup> (habituellement, les juges administratifs réfèrent plutôt eux-mêmes directement au Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) applicable, publié par la Société d'habitation du Québec<sup>136</sup>).

### 1.1.3.3. La question du cumul des revenus

La question de l'opportunité ou non de cumuler les revenus des locataires avec ceux des autres occupants du logement, en particulier celui du conjoint du locataire, a sans doute été le problème juridique le plus important posé par l'article 1959.1.

Les décisions où l'opportunité de cumuler les revenus a véritablement discutée sont plutôt rares.

Parmi celles qui prônent le cumul des revenus, il n'y a vraiment que *Gamache c. Boivin* (ci-après « *Gamache* »), rendue le 20 janvier 2019 par la juge administrative Champeval. Puis, il n'y a que *Cyrenne c. Pilon* (ci-après « *Cyrenne* »), rendue par le juge administratif Forest un mois plus tard (soit le 19 février 2019), qui se soit appuyée sur *Gamache* pour justifier un cumul des revenus. Les autres décisions qui procèdent (ou qui paraissent avoir procédé) à un cumul des revenus ne s'appuient en fait sur aucune jurisprudence (même pas *Gamache*), et sont essentiellement des décisions mal justifiées (du moins sur ce point).

Quant aux décisions qui rejettent l'approche consistant à cumuler les revenus, la principale est *Diaz Lillo c. Hall* (ci-après « *Diaz Lillo* ») rendue le 4 mars 2021 par la juge administrative Luce De Palma. La juge De Palma a été convaincue par les arguments élaborés par M<sup>e</sup> Pierre Pratte dans un article qu'il a publié en août 2020, dans lequel il expliquait pourquoi, à son avis, *Gamache* et *Cyrenne* faisaient « fausse route »<sup>137</sup>. Dans cet article, l'auteur s'est livré à l'interprétation approfondie de l'article 1959.1 sur la question du critère du revenu, en employant diverses méthodes : grammaticale (sens naturel du texte, utilisation du mot « ou » plutôt que « et » dans le premier alinéa de l'article 1959.1 CcQ), systématique et logique (cohérence entre les versions française et anglaise du texte de l'article 1959.1 CcQ), historique (référence

<sup>130</sup> 2022 QCTAL 12077 au para 15.

<sup>131</sup> 2020 QCRDL 11643 au para 8.

<sup>132</sup> On peut également considérer *Lepage c. Voyer Voyer & Associés inc.*, 2018 QCRDL 23337, où c'est la propriétaire-locatrice qui a reconnu que le locataire rencontrait les critères de l'article 1959.1(1) CcQ.

<sup>133</sup> 2019 QCRDL 5365.

<sup>134</sup> *Cyrenne c. Pilon*, 2019 QCRDL 5365, aux paras 19 et 20.

<sup>135</sup> *Cyrenne c. Pilon*, 2019 QCRDL 5365, au para 19.

<sup>136</sup> Par exemple, *Dubé c. Bertrand*, 2018 QCRDL 12758, au para 5 ; *Saunders c. 9254-3230 Québec inc.*, 2018 QCRDL 21546 au para 23 ; *Gamache c. Boivin*, 2019 QCRDL 2538, aux paras 32 à 35.

<sup>137</sup> Pierre Pratte, « Chronique – L'article 1959.1 du Code civil du Québec », *Repères*, août 2020, EYB2020REP3132.

aux débats parlementaires entourant l'adoption du projet de loi n° 492), etc. Il fait également valoir, en conclusion, un argument pragmatique<sup>138</sup> :

Régulièrement, nous lisons ou entendons dans les médias qu'il y a une hausse des cas d'éviction dans le logement résidentiel. Les personnes âgées sont particulièrement vulnérables à cet égard. C'est pourquoi, en ces temps difficiles pour nos aînés, une jurisprudence confirmant le non-cumul des revenus serait la bienvenue.

En particulier, bien que M<sup>e</sup> Pratte ait été d'avis que la version française de l'article 1959.1 CcQ était suffisamment claire, et que la lecture « plus naturelle » de l'article n'invitait pas au cumul des revenus, il reprochait entre autres au tribunal administratif, dans *Gamache* et *Cyrenne*, de ne pas avoir considéré la version anglaise du texte de l'article 1959.1 CcQ, version qui ne laissait aucun doute quant à l'opportunité de cumuler les revenus. En effet, quant à ce critère, l'article 1959.1 CcQ se lit comme suit : « has income equal to or less than the maximum threshold qualifying the lessee or spouse for a dwelling in low-rental housing » (l'auteur Pratte souligne lui-même ce « or »). Considérant les règles d'interprétation de textes bilingues, M<sup>e</sup> Pratte rappelle que les deux versions sont d'égale autorité, et que si ces deux versions ont un sens commun, celui-ci doit prévaloir. Ainsi, à supposer qu'on retienne l'idée que la version française de l'article 1959.1 est équivoque (idée que rejette M<sup>e</sup> Pratte), mais qu'un des sens de la version française est compatible avec l'unique sens admis par la version anglaise, alors c'est ce sens-là qu'il faut retenir.

Comme nous l'avons vu un peu plus haut, au terme de son article, M<sup>e</sup> Pratte, exprimait le souhait que la jurisprudence confirme qu'il ne fallait pas cumuler les revenus. À plusieurs égards, ce souhait a été exaucé, puisque la décision *Diaz Lillo* a été rendue, et nos recherches ont révélé que celle-ci avait été suivie dans huit (8) dossiers en date du 18 juin 2022<sup>139</sup>. Qui plus est, nous n'avons vu aucune décision s'appuyer sur *Gamache* (ou *Cyrenne*) pour justifier un cumul des revenus. En fait, toutes les décisions qui citaient *Gamache* ou *Cyrenne* sur ce point le faisaient pour rejeter l'approche retenue dans celles-ci.

Cela dit, un problème a persisté, puis que dans cinq (5) dossiers après *Diaz Lillo*, des juges administratifs du TAL ont continué de cumuler les revenus, ou à rendre des décisions qui ne permettent pas au lecteur de savoir s'il y a eu cumul des revenus ou non. Notons par ailleurs qu'avant *Diaz Lillo*, mais bien après l'article de M<sup>e</sup> Pratte, deux décideurs ont rendu des décisions de ce genre<sup>140</sup>.

Les juges administratifs qui n'ont pas cité l'article de M<sup>e</sup> Pratte ou la décision *Diaz Lillo* (ou encore une décision l'ayant suivie) semblent ne pas avoir été au courant des développements doctrinaux et

---

<sup>138</sup> Selon Pierre-André Côté, Stéphane Beaulac et Mathieu Devinat, *Interprétation des lois*, 4<sup>e</sup> éd, Montréal, Thémis, au para 1596 : « On entend ici par interprétation pragmatique cette méthode d'interprétation qui repose sur la considération des effets de la loi ou encore des effets d'une interprétation donnée de celle-ci. »

<sup>139</sup> *Marcozzi c. Romanelli*, 2021 QCTAL 8419, *Latour-Duhaime c. Desrochers*, 2021 QCTAL 9183, *Nguyen c. Nguyen*, 2021 QCTAL 28410, *Zhou c. Ambiance Capital inc.*, 2022 QCTAL 3635, *Legault c. Lanctôt*, 2022 QCTAL 4550, *Guimont c. Fortier*, 2022 QCTAL 8929, *Parenteau c. Lavallée*, 2022 QCTAL 894, et *Wali c. Lois*, 2022 QCTAL 15330.

<sup>140</sup> *Casillas Torres c. Rousseau*, 2021 QCTAL 4405 (qui ne permet pas de savoir s'il y a eu cumul ou non ; voir le para 9, où il est fait mention d'une conjointe de 76 ans « non-voyante », et le para 11, où l'on ne discute pas des revenus de la conjointe en question – il y a vraisemblablement eu cumul, mais ce n'est pas très explicite) et *Antoine c. Grondin*, 2021 QCTAL 7608, où il y a eu cumul (voir para 8). Heureusement, dans ce dernier cas, les revenus cumulés étaient tout de même inférieurs au seuil maximal, de sorte que l'expulsion n'a pas eu lieu (voir para 12).

jurisprudentiels sur la question. En fait, ils n'ont même pas discuté des deux approches possibles (le cumul et le non-cumul). Vraisemblablement, l'argument n'a pas été soulevé devant eux.

Parmi ces dossiers, le cas *Al-Saoub c. Lafrance*<sup>141</sup> est particulièrement déchirant. Le couple Lafrance louait un logement qui faisait l'objet d'une reprise. Dans leur réponse à l'avis de reprise comme à l'audience au TAL, les Lafrance ont affirmé ne pas vouloir quitter le logement<sup>142</sup>. Chaque membre du couple, à titre individuel, rencontrait les deux premiers critères (soit ceux de l'âge et de la durée d'occupation)<sup>143</sup>. Seul le revenu annuel *combiné* du couple a été considéré, et ce revenu excédait le seuil maximal de seulement 591\$ (ils avaient un revenu combiné de 33 091\$, alors que le plafond était de 32 500\$)<sup>144</sup>. Considérant que le seuil maximal est le même pour une personne seule ou un couple, il est mathématiquement impossible que l'un ou l'autre des membres du couple Lafrance n'ait pas eu, à titre individuel, un revenu inférieur au seuil maximal. Si le courant établi dans *Diaz Lillo c. Hall* avait été suivi, l'alinéa 1959.1(1) aurait joué son rôle, la reprise n'aurait pu être autorisée. Les locataires Lafrance n'étaient représentés par avocat.

La décision *Casillas Torres c. Rousseau*<sup>145</sup> n'est pas d'une grande précision en ce qui concerne l'article 1959.1. Cela dit, dans ce dossier, le locataire Rousseau occupait le logement depuis 12 ans<sup>146</sup>, et quelque chose (l'âge du locataire, peut-être?) semble avoir poussé le juge administratif Dufort à l'interroger sur les critères d'application de l'alinéa 1959.1(1), en particulier celui du revenu<sup>147</sup>. Le locataire avouait avoir un revenu supérieur au seuil<sup>148</sup>. La protection de l'article 1959.1 n'a donc pas été appliquée (et la reprise a eu lieu)<sup>149</sup>. Cela dit, à la lecture des faits, on apprend que le locataire avait une conjointe « non-voyante » âgée de 76 ans<sup>150</sup>. Combien de temps celle-ci avait-elle occupé le logement? Quels étaient ses revenus à elle? La décision ne permet pas de le savoir. Le TAL dit avoir interrogé *le locataire* quant à « ces [sic] revenus »<sup>151</sup>, mais l'a-t-il interrogé quant aux revenus de sa conjointe, ou à la durée d'occupation de celle-ci? La décision n'est pas suffisamment claire pour qu'on puisse le savoir (ce qui, en soi, est troublant). Ici aussi, le locataire, M. Rousseau, n'était pas représenté par avocat. Enfin, à la décharge du juge administratif, sa décision a été rendue deux semaines environ *avant* la décision phare *Diaz Lillo*. On pouvait donc encore dire, au moment où *Casillas Torres c. Rousseau* a été rendue, que selon la jurisprudence (*Gamache*, *Cyrenne*...), il fallait procéder au cumul des revenus des conjoints, en application de l'alinéa 1959.1(1) CcQ. Cela dit, ni *Gamache*, ni *Cyrenne* n'étaient citées par le juge administratif dans *Casillas Torres c. Rousseau*. Là aussi, la décision nous apparaît insuffisamment motivée. Par ailleurs, l'important article de M<sup>e</sup> Pierre Pratte (sur lequel s'est largement appuyée la juge administrative De Palma

---

<sup>141</sup> 2022 QCTAL 7940.

<sup>142</sup> *Ibid.* aux paras 5 et 7.

<sup>143</sup> *Ibid.* au para 7.

<sup>144</sup> *Ibid.* aux paras 7 et 13.

<sup>145</sup> 2021 QCTAL 4405.

<sup>146</sup> *Ibid.* au para 9.

<sup>147</sup> *Ibid.* au para 11.

<sup>148</sup> *Ibid.*

<sup>149</sup> *Ibid.* au para 25.

<sup>150</sup> *Ibid.* au para 9.

<sup>151</sup> *Ibid.* au para 11.

dans *Diaz Lillo*) a été publié en août 2020, soit au moins 5 mois avant *Casillas Torres c. Rousseau*. Il n'en est fait aucune mention dans la décision.

**Tableau 10 : Chronologie des décisions sur le cumul des revenus des occupants : références aux courants jurisprudentiels, et représentation par avocat des locataires**

| Date       | Intitulé et référence                                 | Occupant                              | Cumul | Réf. à <i>Diaz</i> (ou courant) | Réf. à <i>Gamache</i> (ou courant) | Locataire représenté par avocat |
|------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 2019-01-22 | <b><i>Gamache c. Boivin</i>, 2019 QCRDL 2538</b>      | Conjoint                              | Oui   | N/A                             | N/A                                | Non                             |
| 2019-02-19 | <i>Cyrenne c. Pilon</i> , 2019 QCRDL 5365             | Conjoint                              | Oui   | N/A                             | Oui                                | Non                             |
| 2019-02-25 | <i>Jivtsov c. Raymond</i> , 2019 QCRDL 9545           | Conjoint                              | Poss. | N/A                             | Non                                | Non                             |
| 2019-10-21 | <i>Vézina c. Cantin</i> , 2019 QCRDL 33575            | Conjoint                              | Oui   | N/A                             | Non                                | Non                             |
| 2019-11-14 | <i>Saint-Laurent c. Doucet</i> , 2019 QCRDL 36272     | Colocataire (sans plus de précisions) | Poss. | N/A                             | Non                                | Non                             |
| 2020-06-01 | <i>Hamel c. Hamel</i> , 2020 QCRDL 11643              | Colocataire (sans plus de précisions) | Poss. | N/A                             | Non                                | Non                             |
| 2020-08-?? | <b>Publication de l'article de Me Pierre Pratte</b>   | N/A                                   | N/A   | N/A                             | N/A                                | N/A                             |
| 2021-02-17 | <i>Casillas Torres c. Rousseau</i> , 2021 QCTAL 4405  | Conjoint                              | Poss. | N/A                             | Non                                | Non                             |
| 2021-02-25 | <i>Antoine c. Grondin</i> , 2021 QCTAL 7608           | Colocataire, Conjoint                 | Oui   | N/A                             | Non                                | Oui                             |
| 2021-03-04 | <b><i>Diaz Lillo c. Hall</i>, 2021 QCTAL 5978</b>     | Enfant                                | Non   | N/A                             | Oui                                | Non                             |
| 2021-03-22 | <i>Seyedmohammad c. Gauvreau</i> , 2021 QCTAL 7584    | Colocataire (sans plus de précisions) | Poss. | Non                             | Non                                | Non                             |
| 2021-04-01 | <i>Marcozzi c. Romanelli</i> , 2021 QCTAL 8419        | Enfant                                | Non   | Oui                             | Non                                | Oui                             |
| 2021-04-08 | <i>Latour-Duhaime c. Desrochers</i> , 2021 QCTAL 9183 | Petit-enfant                          | Non   | Oui                             | Oui                                | Oui                             |
| 2021-04-22 | <i>Galipeau c. Francoeur</i> , 2021 QCTAL 10056       | Colocataire, Conjoint                 | Oui   | Non                             | Non                                | Non                             |
| 2021-11-08 | <i>Nguyen c. Nguyen</i> , 2021 QCTAL 28410            | Fils                                  | Non   | Oui                             | Non                                | Oui                             |

|            |                                                         |                                       |              |     |     |            |
|------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|-----|-----|------------|
| 2022-02-08 | <i>Zhou c. Ambiance Capital inc.</i><br>2022 QCTAL 3635 | Conjointe                             | Non          | Oui | Non | Non        |
| 2022-02-09 | <i>McGraw c. Roy</i> , 2022 QCTAL 3842                  | Conjoint                              | <b>Poss.</b> | Non | Non | Non        |
| 2022-02-16 | <i>Legault c. Lanctôt</i> , 2022 QCTAL 4550             | Conjoint                              | Non          | Oui | Oui | Non        |
| 2022-03-23 | <i>Al-Saoub c. Lafrance</i> , 2022 QCTAL 7940           | Colocataire, conjoint                 | <b>Oui</b>   | Non | Non | Non        |
| 2022-03-25 | <i>Guimont c. Fortier</i> , 2022 QCTAL 8929             | Colocataire (sans plus de précisions) | Non          | Oui | Oui | Non        |
| 2022-03-25 | <i>Parenteau c. Lavallée</i> , 2022 QCTAL 894           | Colocataire (sans plus de précisions) | Non          | Oui | Oui | <b>Oui</b> |
| 2022-05-04 | <i>Dacosta c. Boulanger</i> , 2022 QCTAL 13101          | Colocataire (sans plus de précisions) | <b>Poss.</b> | Non | Non | <b>Oui</b> |
| 2022-05-26 | <i>Wali c. Lois</i> , 2022 QCTAL 15330                  | Enfant                                | Non          | Oui | Oui | Non        |

#### 1.1.4. Les exceptions prévues à l’alinéa 2 de l’article 1959.1

L’application des exceptions de l’alinéa 1959.1(2) CcQ n’apparaît pas avoir suscité beaucoup de difficultés juridiques. Deux dossiers méritent tout de même d’être signalés : *Levin c. Perez*<sup>152</sup>, qui a fait l’objet d’une décision de la Cour du Québec en appel<sup>153</sup>, et la décision *Ros c. Lamarche*<sup>154</sup>, qui a peut-être révélé un conflit entre la loi et l’intention des parlementaires.

Dans *Levin c. Perez*, M. Levin et Mme Klimovitskaia, propriétaires-occupants d’un duplex, vivaient au rez-de-chaussée de l’immeuble avec six de leurs enfants, âgés entre 1 an et demi et 20 ans<sup>155</sup>. La mère de M. Levin, âgée de 72 ans<sup>156</sup>, avait été diagnostiquée de la maladie d’Alzheimer et ne pouvait plus vivre seule; elle avait besoin de supervision et de soins<sup>157</sup>. Les locataires voulaient donc reprendre le logement situé à l’étage de leur duplex, afin d’y loger la mère de M. Levin<sup>158</sup>. Le logement en question était occupé depuis 28 ans par la locataire Perez, également âgée de 72 ans, et qui avait un revenu inférieur au seuil de revenu maximal<sup>159</sup> : autrement dit, Mme Perez rencontrait les trois critères de l’alinéa premier de l’article 1959.1 CcQ. Étant donné que la bénéficiaire de la reprise, la mère de M. Levin, était âgée de 72 ans, les locataires

<sup>152</sup> 2017 QCRDL 13125.

<sup>153</sup> Autorisation d’appel : *Perez c. Liven*, 2017 QCCQ 7563. Appel : *Perez c. Levin*, 2018 QCCQ 5686.

<sup>154</sup> 2020 QCRDL 4785.

<sup>155</sup> 2017 QCRDL 13125 au para 8.

<sup>156</sup> *Perez c. Levin*, 2018 QCCQ 5686 au para 3.

<sup>157</sup> *Levin c. Perez*, 2017 QCRDL 13125 au para 9.

<sup>158</sup> 2017 QCRDL 13125 aux paras 1, 3 et 6.

<sup>159</sup> 2017 QCRDL 13125 aux paras 17 et 18.

étaient en mesure d'invoquer l'alinéa 1959.1(2)(2) pour faire échec à la protection supplémentaire dont bénéficiait la locataire Perez en raison de son âge, de sa durée d'occupation et de son revenu. Le problème était alors que selon le projet des locataires, la reprise ne devait pas bénéficier *qu'à* la mère (âgée et malade) de M. Levin, mais *aussi* à trois enfants de ce dernier<sup>160</sup>. La question suscitée par le dossier *Levin c. Perez* était donc de savoir si la reprise devait s'exercer au bénéfice *exclusif* de personnes âgées de 70 ans ou plus, pour que l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(2) puisse faire échec à la protection accordée par l'alinéa 1959.1(1)<sup>161</sup>. La Régie du logement comme la Cour du Québec ont répondu par la négative<sup>162</sup>. Il est pertinent de faire remarquer que le raisonnement suivi par la Cour du Québec dans cette affaire a en parti fondé la décision de la juge De Palma dans *Diaz Lillo*<sup>163</sup>. En effet, selon la juge administrative, s'il ne fallait pas empêcher qu'une reprise soit effectuée en vertu de l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(2) sous prétexte que la bénéficiaire âgée de plus de 70 ans serait accompagnée, dans la reprise, de bénéficiaires plus jeunes, il ne fallait pas non plus empêcher qu'une locataire qui rencontrait individuellement les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) soit maintenue dans les lieux sous prétexte qu'elle cohabitait avec une personne ayant un revenu qui, cumulé au sien, était supérieur au seuil maximal<sup>164</sup>.

Dans *Ros c. Lamarche*, le locateur Ros, âgé de 92 ans, était propriétaire-occupant d'un duplex. Il habitait le rez-de-chaussée, tandis que le logement à l'étage était occupé depuis 15 ans par les locataires Lamarche et Viele, dont l'un était âgé de plus de 70 ans. Le locateur Ros souhaitait reprendre le logement des locataires Lamarche et Viele pour y loger sa *petite*-fille, qui avait moins de 70 ans. Il s'agissait donc, comme l'a souligné la juge administrative Dion, d'un cas d'application de l'exception 1959.1(2)(3). Notons que dans *Ros c. Lamarche* (comme dans plusieurs autres dossiers) la RDL a cessé de vérifier si les trois critères de l'alinéa 1959.1(1) CcQ étaient rencontrés par les locataires aussitôt qu'elle a constaté que l'exception du paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ s'appliquait. Ainsi, on ne sait pas si le locataire âgé, dans *Ros c. Lamarche*, rencontrait le critère du revenu. Cela dit, bien que l'exception du paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ se soit appliquée (faisant ainsi échec à la protection dont aurait peut-être pu bénéficier les locataires en vertu de l'alinéa 1959.1(1) CcQ), la juge administrative Dion a entre autres refusé d'autoriser la reprise, puisqu'aucune preuve n'avait été faite que le locateur-propriétaire Ros était le principal soutien de sa petite-fille. La juge administrative Dion appliquait en cela l'article 1957 CcQ qui exige, *lorsque le bénéficiaire de la reprise n'est pas un ascendant ou un descendant au premier degré*, que le locateur-propriétaire soit le « principal soutien » du bénéficiaire. Pour refuser la reprise, la juge administrative Dion a entre autres écrit, au paragraphe 11 :

[11] La preuve ne démontre pas que le locateur est le principal soutien financier de la bénéficiaire de la reprise ni qu'il est un ascendant au premier degré. C'est plutôt sa petite-fille qui désire habiter l'immeuble pour venir en aide à son grand-père et lui être son soutien.

---

<sup>160</sup> 2017 QCRDL 13125 au para 3.

<sup>161</sup> Voir en particulier *Perez c. Levin* 2018 QCCQ 5686 aux paras 6, 8 et 10.

<sup>162</sup> *Levin c. Perez*, 2017 QCRDL 13125 aux paras 30 à 32, et *Perez c. Levin* 2018 QCCQ 5686 en particulier au para 34.

<sup>163</sup> *Diaz Lillo c. Hall*, 2021 QCTAL 5978 aux paras 56 à 59.

<sup>164</sup> *Ibid*, aux paras 21 et 56 à 59.



Il y a quelque chose d'ironique dans l'emploi de cet argument (qui nous apparaît au demeurant fondé, vu les termes clairs des articles 1957 et 1959.1) pour nier le droit à la reprise d'un locataire âgé de 92 ans qui souhaite loger sa petite-fille dans l'immeuble qu'il habite afin que celle-ci devienne son « principal soutien » (comme cela est annoncé au premier paragraphe de la décision *Ros c. Lamarche*). Après tout, l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ a précisément été introduite pour éviter que des locateurs-propriétaires âgés de plus de 70 ans ne soient empêchés (par l'alinéa 1959.1(1) CcQ) d'effectuer une reprise pour loger un de leurs proches aidants dans l'immeuble qu'ils occupent. Au risque de simplifier exagérément les choses : alors que le paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ vise à permettre à un locateur-propriétaire-occupant de rapprocher de chez lui un de ses *soutiens* (ou aidants), l'article 1957 CcQ exige que ce soit en fait ce locateur-propriétaire-occupant qui soit le principal soutien du bénéficiaire de la reprise. Qui doit soutenir qui, au fait ?

Les exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) CcQ (exceptions qui n'étaient pas prévu au projet de loi dans sa version initiale<sup>165</sup>) sont issues de compromis entre Françoise David (marraine du projet de loi n° 492) et Martin Coiteux (ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire au moment de l'adoption du projet). Lors de l'étude détaillée du projet de loi, en commission parlementaire, Mme David s'exprimait ainsi<sup>166</sup> :

Donc, j'ai accepté qu'on dise : Oui, dans ce cas-là, on pourrait accepter qu'un propriétaire occupant à 70 ans ou plus loge, dans le même immeuble que lui, son bénéficiaire. Pourquoi? Pourquoi est-ce que j'ai accepté ça, dans le fond? Parce que, un propriétaire... occupant, pardon, de plus de 70 ans, c'est très concevable qu'il puisse avoir besoin d'aide, de soutien physique, moral, psychologique, tu sais, pour toutes sortes de choses et que je me suis, honnêtement, laissée convaincre, je dois dire, de la validité de cette idée que, bien, au fond, à 70 ans passés, propriétaire occupant, j'aimerais ça que mon fils ou ma fille de 50 ans, disons, vienne vivre dans le même immeuble que moi, parce que ça va me donner un bon coup de main pour le déneigement, pour les commissions, pour m'accompagner dans certaines activités de santé ou autres.

Lors de l'adoption du projet de loi, le ministre Coiteux s'exprimait ainsi<sup>167</sup> :

[...] [O]n avait toujours, du côté du gouvernement, la crainte qu'en étant trop restrictif ça puisse mener à une forme de discrimination à l'égard des personnes âgées du côté des propriétaires. Et donc il fallait trouver un équilibre, et c'est dans la recherche de cet équilibre, Mme la Présidente, que nous avons discuté pendant quelques semaines supplémentaires pour en arriver finalement à des amendements qui nous apparaissaient, de notre côté, répondre à cet équilibre. [...]

---

<sup>165</sup> PL 492, *Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés*, 1<sup>ère</sup> sess, 41<sup>e</sup> lég, Québec, 2015. En

ligne : [https://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?Mediald=ANQ.Vigie.BII.DocumentGenerique\\_104673&process=De\\_fault&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vIv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoge/vG7/YWzz](https://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?Mediald=ANQ.Vigie.BII.DocumentGenerique_104673&process=De_fault&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vIv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoge/vG7/YWzz)

<sup>166</sup> Québec, Assemblée nationale, Commission permanente de l'aménagement du territoire, « Étude détaillée du projet de loi n° 492 — Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés », *Journal des débats de la Commission permanente de l'aménagement du territoire*, Vol 44 N° 76 (2 juin 2016) à la p 2.

<sup>167</sup> Québec, Assemblée nationale, *Journal des débats de l'Assemblée*, Vol 44 N° 184 (9 juin 2016) à la p 11647.

[...] [O]n a prévu un certain nombre d'exceptions.

D'abord, il y a des propriétaires qui ne sont pas nécessairement des personnes à revenus très élevés. Il y a surtout des personnes propriétaires qui sont elles-mêmes des personnes âgées dont on doit aussi protéger les droits. Et, d'autre part, il y a des personnes âgées qui ont besoin d'accompagnement familial, des aidants naturels et qui, pour cette raison, pourraient vouloir reprendre un logement dans le même immeuble qu'ils habitent pour avoir ce type d'aidants naturels avec les membres de leurs familles.

Alors, ça nous a permis de baliser le projet de loi d'une façon qui était à la fois conforme aux attentes, aux objectifs fondamentaux, qui respectait un équilibre, selon nous, entre le droit des locataires et le droit des locateurs et qui permettait des situations qui sont tout à fait raisonnables, comme celle d'une personne âgée qui a besoin de sa famille comme aidant naturel. Et le projet de loi, tel qu'il est aujourd'hui après l'étude détaillée, reflète cet équilibre et ces discussions que nous avons eues ensemble.

Enfin, dans *Ros c. Lamarche*, les préoccupations évoquées par le ministre Coiteux ont été mises de l'avant par le procureur du locateur-propriétaire Ros, qui a plaidé l'alinéa 2 de l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>168</sup> (ci-après « Cdlp ») et la juge administrative Dion en a bien tenu compte avant de refuser la reprise<sup>169</sup>. Pour rappel, l'article 48 Cdlp se lit ainsi (nos soulignements) :

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.

Si la juge administrative Dion a malgré cela refusé le projet de reprise du locateur-propriétaire Ros, puisque celui-ci n'était pas motivé par un besoin de protection ou de sécurité<sup>170</sup>. En effet, selon le projet envisagé, le soutien qu'étaient censés apporter la petite-fille du locateur et le conjoint de celle-ci consistait essentiellement à entretenir l'immeuble du locateur et à apporter, « parfois », des repas à ce dernier. La juge administrative Dion était d'avis que ce soutien pouvait s'offrir sans que le couple emménage dans l'immeuble (d'autant plus que le couple n'habitait déjà pas très loin du locateur)<sup>171</sup>.

Pour conclure sur les exceptions, outre ces deux décisions, Il y a simplement lieu de faire remarquer au lecteur que les exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) CcQ ne peuvent s'appliquer qu'en cas de *reprises*. Par conséquent, lorsqu'il y a une demande d'éviction, et qu'un locataire ou son conjoint rencontre les trois critères de l'alinéa premier (1959.1(1) CcQ), l'éviction ne peut être accordée.

### **3.2 L'alinéa 1961(3) CcQ**

L'alinéa 1961(3) CcQ se lit comme suit : « Ces avis doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1. ». Les avis dont il est question ici sont les avis de reprise et d'éviction mentionnés aux alinéas 1 et 2.

---

<sup>168</sup> *Ros c. Lamarche*, 2020 QCRDL 4785 au para 12.

<sup>169</sup> *Ibid.* aux paras 14-21.

<sup>170</sup> *Ibid.* au para 18.

<sup>171</sup> *Ibid.* au para 19.

Cet alinéa a suscité la question suivante, en jurisprudence : que doit-il advenir d'un avis de reprise ou d'éviction qui ne reproduit pas le contenu de l'article 1959.1 ? Comme nous l'avons indiqué à la section 2.2, l'omission du contenu de l'article 1959.1 dans l'avis de reprise est loin d'avoir systématiquement entraîné l'invalidité de l'avis de reprise. Bien au contraire : dans la majorité des cas étudiés (**33** sur **54**), l'avis incomplet a été considéré valide par la RDL ou le TAL. Comment en est-on venu à ce résultat ?

Il y a d'abord eu la décision *Lafortune c. Dubois*<sup>172</sup> (première décision rendue sur une des dispositions introduites par le projet de loi n° 492, d'ailleurs), rendue par la juge administrative Novello. Dans cette affaire, les locataires avaient reçu un avis de reprise qui ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ<sup>173</sup>. Après réception de cet avis incomplet, un des locataires, qui avait plus de 70 ans, s'est informé auprès de la RDL ; il semble avoir appris, à cette occasion, l'existence de l'article 1959.1 CcQ, et il s'est conséquemment opposé à la reprise<sup>174</sup>. Les locateurs ont donc introduit une demande d'autorisation de reprise en vertu de l'article 1963 CcQ. Les locataires, représentés par avocat, ont formulé une objection préliminaire à la reprise, puisque l'avis envoyé par les locateurs ne respectait pas l'alinéa 1961(3) CcQ.

Se prononçant sur la question dans une décision interlocutoire, la juge administrative Novello a d'abord noté qu'à l'article 1898 CcQ, le législateur avait écrit :

1898. Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par le locateur afin d'avoir accès au logement, doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse d'une partie lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail; il doit être rédigé dans la même langue que le bail et respecter les règles prescrites par règlement.

L'avis qui ne respecte pas ces exigences est inopposable au destinataire, à moins que la personne qui a donné l'avis ne démontre au tribunal que le destinataire n'en subit aucun préjudice.

Nous nous interrogeons sur la pertinence de faire appel à cet article, en l'occurrence, puisque l'exigence de reproduire le contenu de l'article 1959.1 dans l'avis est prescrite par la *loi* (article 1961 CcQ), et non par *règlement*. Quoi qu'il en soit, la juge administrative Novello a écrit :

[15] Considérant que la reprise du logement est une exception au droit du maintien dans les lieux, la jurisprudence majoritaire a établi que les dispositions concernant l'exercice de ce recours doivent être rigoureusement respectées au risque d'y faire échec. Il est reconnu qu'il s'agit de dispositions d'ordre public de protection visant à protéger les droits du locataire.

Puis, pour se distancer de cette approche majoritaire, la juge administrative a ajouté :

[16] Toutefois, la jurisprudence autrefois rigoriste et restrictive a évolué, et dans des situations particulières a accepté des dérogations à ce principe.

La juge administrative s'est ensuite appuyée sur la décision *Casson c. Riley*<sup>175</sup>, de la Cour du Québec, pour expliquer que le non-respect d'une disposition impérative, quant au contenu de l'avis, n'entraînait la

---

<sup>172</sup> 2017 QCRDL 3422.

<sup>173</sup> *Ibid.* au para 7.

<sup>174</sup> *Ibid.* au para 8.

<sup>175</sup> 1998 CanLII 10826 (QC CQ).

nullité de celui-ci que si le législateur avait précisé que c'était cette sanction qui s'appliquait, ou à défaut, que si un préjudice avait été causé au destinataire de l'avis.

En l'occurrence, la juge administrative Novello a conclu que le locataire n'avait subi aucun préjudice du fait de l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis de reprise, essentiellement parce qu'il avait eu connaissance du contenu de cet article en temps utile, ce qui lui avait permis de s'opposer à la reprise<sup>176</sup>. Cette approche nous apparaît étrange ; en effet, il y a lieu de se demander dans quelles circonstances, alors, le non-respect de l'alinéa 1961(3) CcQ pourrait entraîner la nullité d'un avis. Évidemment, si un locataire âgé ne s'oppose pas à la reprise parce qu'il ignore l'existence de l'article 1959.1 CcQ, le TAL n'aura pas l'occasion de constater l'incomplétude de l'avis. Il semble douteux qu'un locataire puisse fonder un recours en vertu de l'article 1968 CcQ (reprise obtenue mauvaise foi) simplement sur l'absence de reproduction de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis (en effet, cette omission n'apparaît pas, en soi, être une démonstration de mauvaise foi). La nullité de l'avis ne pourrait-elle être alors appliquée que dans les cas où un locataire âgé s'oppose à la reprise tout en ignorant l'article 1959.1 CcQ, ou du moins en ne l'invoquant pas ? Et quand pourra-t-il alors l'invoquer sans se faire répondre par le TAL qu'il « n'a perdu aucun moyen de défense »<sup>177</sup> du fait de l'incomplétude de l'avis ?

La décision *Lafortune c. Dubois*, bien qu'elle ait été citée plusieurs fois (sans doute parce qu'il s'agit de la première décision rendue sur le sujet), présente au fond un cas de figure et une solution unique parmi les dossiers étudiés. En effet, les décisions où le locataire qui reçoit un avis ne respectant pas 1961(3) CcQ a **70 ans ou plus** et où l'avis est néanmoins considéré valide sont rares : outre *Lafortune c. Dubois*, il y a en a quatre autres : *Boisclair c. Prudhomme*<sup>178</sup>, *Loiselle c. Plain*<sup>179</sup>, *Anderson c. James*<sup>180</sup> et *Khan c. Yaccoub*<sup>181</sup>. Dans les deux premières, le tribunal estime que l'avis incomplet est valide parce que les locataires n'auraient de toute façon pas pu se prévaloir de l'article 1959.1, puisqu'ils n'avaient pas accumulé 10 ans d'occupation (autrement dit, ils ne rencontraient pas le deuxième critère de l'alinéa 1959.1(1) CcQ)<sup>182</sup>. Dans *Khan c. Yaccoub*, comme l'exception du paragraphe 1959.1(2)(1) s'appliquait (le locateur-propriétaire âgé de 70 ans voulait reprendre le logement pour s'y loger), le tribunal a estimé que le locataire n'avait subi aucun préjudice du fait de l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 dans l'avis de reprise<sup>183</sup>. La décision *Anderson c. James* n'est pas d'une grande précision sur ce point. La juge administrative Fortin se contente de citer le paragraphe 18 de *Lafortune c. Dubois* puis d'écrire :

« En l'occurrence, la locataire ne peut invoquer de préjudice personnel et actuel du fait que les restrictions régissant les reprises pour les aînés ne lui ont pas été dénoncées. La reproduction incomplète du contenu de l'article 1959.1 du Code civil du Québec ne peut résulter, ici, en une omission fatale pour la locatrice d'autant plus qu'elle n'a aucun impact pour la locataire. »<sup>184</sup>

---

<sup>176</sup> *Ibid.* au para 18.

<sup>177</sup> *Ibid.*

<sup>178</sup> 2022 QCTAL 2109.

<sup>179</sup> 2018 QCRDL 7371.

<sup>180</sup> 2018 QCRDL 20672.

<sup>181</sup> 2018 QCRDL 16521.

<sup>182</sup> *Boisclair c. Prudhomme*, 2022 QCTAL 2109 aux paras 41 à 43 ; *Loiselle c. Plain*, 2018 QCRDL 7371 aux paras 24 et 25.

<sup>183</sup> *Khan c. Yaccoub*, 2018 QCRDL 16521 aux paras 29 à 32.

<sup>184</sup> *Anderson c. James*, 2018 QCRDL 20672 au para 20.

Considérant que la situation se prêtait à l'application de l'exception prévue au paragraphe 1959.1(2)(3) CcQ<sup>185</sup>, la juge administrative Fortin a peut-être suivi le même raisonnement que le juge administratif Robbins dans *Khan c. Yaccoub*. Cela dit, vu le manque de précision dans les motifs rédigés dans *Anderson c. James*, on ne peut en être sûr.

En tous les cas, les interprétations selon lesquelles les locataires qui ont reçu un avis ne respectant pas l'alinéa 1961(3) CcQ ne subissent de préjudice que dans les cas où ils étaient effectivement protégés par l'article 1959.1 CcQ (*Boisclair c. Prudhomme*, *Loiselle c. Plain* et *Khan c. Yaccoub*) nous apparaissent enlever toute pertinence à l'alinéa 1961(3) CcQ et être contraires à l'article 41.1 de la *Loi d'interprétation*<sup>186</sup>. Quel intérêt peut avoir l'alinéa 1961(3) CcQ si le défaut de le respecter n'empêche la reprise (ou l'éviction) que dans les circonstances où l'alinéa 1959.1 CcQ l'empêche également?

D'autres décideurs ont eu une interprétation différente, qui donne à l'alinéa 1961(3) CcQ un effet qui va au-delà du champ déjà couvert par l'alinéa 1959.1 CcQ. En premier lieu, on peut compter la juge administrative Marcil dans *Ciavaglia c. Gargour*<sup>187</sup> (ci-après « *Ciavaglia* »). Dans cette affaire, le locataire avait plus de 70 ans, et l'avis de reprise qu'il avait reçu ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ. Cela semble avoir été le motif *principal* d'invalidation de l'avis (la juge administrative Marcil a souligné l'alinéa 3 dans l'article 1961 CcQ<sup>188</sup>, et discoursé beaucoup plus longtemps sur ce défaut<sup>189</sup>), bien qu'il en ait existé un autre (la date de reprise indiquée dans l'avis n'était pas conforme à l'article 1960 CcQ, et les changements de date ont pu « rendre confus le locataire quant à l'exercice de ses droits »<sup>190</sup>). Il est à noter que dans cette affaire, le locataire n'avait pas la durée d'occupation requise par l'alinéa 1959.1 CcQ ; en effet, il n'aurait eu que 8 ans d'occupation au moment prévu de la reprise<sup>191</sup>. Il a donc suffi, pour la juge administrative Marcil, que le locataire ait atteint l'âge de 70 ans pour qu'elle conclue que l'avis ne reproduisant pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ était invalide. Il y a lieu de faire remarquer tout de même qu'au paragraphe 18, la décideuse Marcil écrit (nos soulignements) :

Or, en l'espèce, bien que le locataire ait soulevé les principes sous-adjacents à l'article 1959.1 C.c.Q. lors de l'audience, le revenu afin de se prémunir de l'exemption prévue à l'article 1959.1 C.c.Q. n'était pas connu pour le locataire. Ainsi, selon le Tribunal et selon les exigences requises en cas de reprise, l'absence de la reproduction de l'article 1959.1 C.c.Q. a empêché le locataire de préparer adéquatement sa défense et donc, l'a empêché d'utiliser cette mesure de protection législative correctement, s'il y avait lieu.

Bien que la juge administrative Marcil n'y réfère pas, ces motifs nous rappellent ceux de la juge administrative Novello dans *Lafortune c. Dubois*, où celle-ci s'était dite d'avis que les locataires avaient été « en pleine connaissance de leurs droits », et qu'ils n'avaient « perdu aucun moyen de défense » du fait de l'absence de reproduction du contenu de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis de reprise. Cela dit, dans *Ciavaglia*, la juge administrative Marcil n'évoque pas tant la *perte d'un moyen de défense* en tant que tel

---

<sup>185</sup> *Ibid.* aux paras 7 à 10.

<sup>186</sup> RLRQ c I-16.

<sup>187</sup> 2018 QCRDL 3070.

<sup>188</sup> *Ibid.* au para 11.

<sup>189</sup> *Ibid.* aux paras 11 à 18 (comparer avec les paras 19 et 20).

<sup>190</sup> *Ibid.* au para 20.

<sup>191</sup> *Ibid.* au para 2 *in fine*.

(le locataire Gargour a, après tout, bel et bien plaidé l'article 1959.1 à l'audience) que celle de l'occasion de « préparer adéquatement » une défense.

Parmi les décisions qui ont suivi *Ciavaglia*, il y a *Elgoharri c. Margot*<sup>192</sup>, de la juge administrative McLean. En l'occurrence, le cas était encore plus simple que *Ciavaglia*, puisque le locataire disait carrément ignorer le contenu de l'article 1959.1 CcQ :

[15] Le locataire, assisté de son fils, affirme ne pas connaître le contenu de cet article.

[16] Étant âgés de plus de 70 ans, les locataires avaient tout intérêt à connaître cet article afin de se préparer adéquatement à l'audience et utiliser cette mesure de protection législative correctement, le cas échéant.

Vraisemblablement, le défaut de respecter l'alinéa 1961(3) CcQ a été soulevé d'office; les locataires n'étaient pas représentés par avocat. Encore une fois, ici, le TAL ne s'est pas tant préoccupé de la possibilité d'invoquer l'article 1959.1, mais plutôt de celle de se « préparer adéquatement ». Comme dans *Ciavaglia*, les locataires dans *Elgoharri c. Margot* n'avaient pas 10 ans d'occupation du logement<sup>193</sup>.

Dans *Guimont c. Fortier*<sup>194</sup>, le juge administratif Huot s'est aussi appuyé sur *Ciavaglia*<sup>195</sup>. Dans cette affaire, une colocataire (Mme Audette) avait 77 ans mais « seulement » 9 ans d'occupation<sup>196</sup>. Cela a suffi pour que le juge Huot conclue à l'invalidité de l'avis ne reproduisant pas le contenu de l'article 1959.1 CcQ :

[11] En appliquant cette analyse aux faits mis en preuve, le Tribunal conclut que la reproduction du contenu de l'article 1959.1 du Code civil du Québec devait se trouver à l'avis de reprise envoyé aux locataires, puisque la locataire Nicole Audette est âgée de plus de 70 ans.

[12] Le Tribunal conclut que l'avis de reprise envoyé le 23 octobre 2020 n'est pas valide. En conséquence, la demande pour obtenir l'autorisation de reprendre le logement doit être rejetée.

Il s'agit d'une décision très courte, et ici, contrairement à ce qui avait prévalu dans *Ciavaglia* (ou encore *Lafortune c. Dubois*), le juge administratif Huot n'a pas discuté de la connaissance des locataires quant à l'existence de l'article 1959.1 ou ses critères d'application.

Finalement, *Croteau c. Vachon*<sup>197</sup> est un cas similaire à *Ciavaglia* et *Elgoharri c. Margot*, à ceci près que la locataire avait non seulement plus de 70 ans (76, pour être exact), mais qu'au moment prévu de la reprise, elle aurait eu (précisément) 10 ans d'occupation du logement<sup>198</sup>. Qui plus est, le locateur-propriétaire prétendait avoir remis un avis sur deux pages, tandis que la locataire prétendait n'avoir reçu qu'un avis d'une page (la page « manquante » contenait, selon les dires du locateur-propriétaire, une reproduction

---

<sup>192</sup> 2021 QCTAL 28208.

<sup>193</sup> *Ibid.*, au para 2.

<sup>194</sup> 2021 QCTAL 2192.

<sup>195</sup> *Ibid.* aux paras 8 à 12.

<sup>196</sup> *Ibid.* au para 2, ainsi que la décision impliquant les mêmes parties, rendue un an plus tard : *Guimont c. Fortier*, 2022 QCTAL 8929 aux paras 10, 13 et 14.

<sup>197</sup> 2021 QCTAL 10301.

<sup>198</sup> *Ibid.* aux paras 3 et 6.

du contenu de l'article 1959.1)<sup>199</sup>. La juge administrative Morin a plutôt cru la locataire. Au sujet de l'avis incomplet, la décideuse écrit (nos soulignements):

[13] Ces avis doivent permettre au locataire de vérifier les informations communiquées afin de pouvoir se protéger adéquatement.

[14] Dans le présent cas, le Tribunal constate que la locataire a l'âge requis pour bénéficier de la protection prévue à l'article 1959.1 du Code civil du Québec. La surprise de cette dernière lorsque les informations lui ont été transmises était fort révélateur tant et si bien qu'un ajournement de l'affaire a été nécessaire afin de lui permettre de produire ses preuves de revenus.

[...]

[16] Le témoignage de la locataire est crédible, elle témoigne avec honnêteté et sans contradiction. Au surplus, il serait étonnant que son état de surprise soit feint et qu'elle ait choisi de ne rien préparer de son dossier tout en ayant en sa possession le bail conclut [sic] en 2011. Quant à la preuve de revenus, cette dernière a été produit lors de l'ajournement. En d'autres termes, elle n'a pas eu la possibilité de se préparer adéquatement simplement parce qu'elle n'avait pas les informations utiles pour se défendre.

[17] Le Tribunal conclut que l'avis transmis à la locataire était incomplet ce qui lui a, par conséquent, causé un préjudice sérieux. Le texte prévu à l'article 1959.1 du *Code civil du Québec* devait accompagner l'avis de 1961 du même Code puisque l'occupante des lieux est âgée de plus de 70 ans. La demande de reprise doit être rejetée, le locateur n'a pas réussi à démontrer de façon prépondérante et convaincante que les formalités prévues à la loi ont été suivies.

Il est intéressant de noter, ici, que grâce à un ajournement, la locataire a pu produire des preuves de ses revenus. La juge administrative Morin n'a toutefois pas révélé, dans ses motifs, si les revenus ainsi mis en preuve étaient inférieurs ou supérieurs au seuil maximal de revenu publié par la Société d'habitation du Québec. Il nous semble que si le revenu de la locataire avait été inférieur ou égal au seuil, la décideuse l'aurait constaté, puisque cela aurait entraîné l'application de la protection de l'article 1959.1 CcQ et empêché la reprise. La juge administrative Morin a plutôt choisi d'invoquer le non-respect de l'alinéa 1961(3) CcQ pour faire échec à la reprise. Il est étonnant, tout de même, qu'il y ait eu ajournement pour que la locataire puisse produire des preuves de ses revenus. En effet, au moment où l'ajournement a été ordonné, le TAL était en mesure de constater que la locataire avait l'âge (et la durée d'occupation) requis, et que l'avis de reprise était incomplet. Autrement dit, l'ajournement n'a pas été accordé pour obtenir une information qui était nécessaire pour rendre la décision qui, ultimement, a été rendue. En fin de compte, lorsqu'on lit attentivement les motifs, on constate que si la reprise n'a pas été autorisée, c'est simplement parce que la locataire avait 70 ans ou plus, et que l'avis de reprise ne reproduisait pas le contenu de l'article 1959.1.

Ces quatre décisions (*Ciavaglia, Guimont c. Fortier, Elgoharri c. Margot* et *Croteau c. Vachon*) sont probablement les plus significatives, sur le sujet, parce que le refus d'autoriser la reprise repose exclusivement (ou *principalement*, dans le cas de *Ciavaglia*) sur le défaut de respecter l'alinéa 1961(3) CcQ.

---

<sup>199</sup> *Ibid.* au para 15.

Cela dit, comme nous l'avons signalé à la section 2.2, plusieurs décisions (17, en excluant *Ciavaglia*) mentionnent, parmi d'autres motifs justifiant de refuser une reprise ou une éviction, le défaut de respecter l'alinéa 1961(3) CcQ. Puisque, dans ce contexte, les décideurs ne s'étendent généralement pas sur ce défaut, il y a lieu de se demander qu'elle importance ils y accordaient réellement. Cela ne signifie pas pour autant qu'il ne se trouve pas dans ces 17 décisions des enseignements intéressants ou utiles.

Ainsi, dans *Henri c. Labrie*<sup>200</sup>, la locataire ne rencontrait ni le critère de l'âge<sup>201</sup>, ni le critère de la durée d'occupation (8 ans<sup>202</sup>), et celui du revenu n'a pas été discuté. Néanmoins, la juge administrative Laverdure a écrit (nos soulignements) :

[8] Le contenu de l'avis à la locataire ne respecte pas les exigences de l'article 1961 du Code civil du Québec.

[9] En effet, la mention de l'article 1959.1 du Code civil du Québec n'était pas indiquée.

[10] Cependant, cette absence n'est pas considérée comme fatale par certaines décisions, lorsque le locataire ne remplissait pas les conditions qui y sont énumérées.

[11] Dans les circonstances, la locatrice ne pouvait présumer de cela, puisque la locataire est une personne âgée, même si elle n'a pas encore atteint 70 ans.

Un raisonnement similaire semble avoir été suivi dans *Rivest c. 13451577 Canada inc.*<sup>203</sup> (décision où l'âge du locataire n'est pas précisé), du juge administratif Michel Huot (nos soulignements):

[34] [...] [L]e Tribunal conclut que la reproduction du contenu de l'article 1959.1 du Code civil du Québec devait se trouver à l'avis d'éviction envoyé au locataire puisque le locataire est une personne aînée et, qu'à moins de lui demander son âge, on doit présumer qu'il doit recevoir les informations prévues à l'article 1959.1 du Code civil du Québec. [...]

Dans ni l'une, ni l'autre des décisions, on ne précise ce qu'est une « personne âgée » ou « aînée ». À tout événement, il nous semblerait effectivement particulièrement approprié qu'une personne qui a, disons, 69 ans soit avisée de l'existence de l'article 1959.1 CcQ lorsqu'elle est concernée par un projet de reprise ou d'éviction. En effet, comme nous l'avons vu à la sous-section 3.1.3, ce qui compte, pour l'application du critère de l'âge, ce n'est pas l'âge du locataire (ou de son conjoint) au moment de la réception de l'avis, ni même au moment de l'audience, mais plutôt au moment de la reprise ou de l'éviction. Par conséquent, un locataire de 69 ans (ou dont le conjoint a 69 ans) est susceptible de se qualifier pour la protection de l'article 1959.1 CcQ au moment de la reprise ou de l'éviction effective<sup>204</sup>, et il est crucial qu'il sache cette information.

En fin de compte, il est difficile de savoir quelle était l'intention du législateur lorsqu'il a inscrit, à l'article 1961 CcQ, l'exigence de reproduire le contenu de l'article 1959.1 CcQ dans l'avis de reprise ou d'éviction. En commission parlementaire, lors de l'étude détaillée du projet de loi n° 492, il n'y a pas eu de discussion

---

<sup>200</sup> 2022 QCTAL 8516.

<sup>201</sup> *Ibid.* au para 11.

<sup>202</sup> *Ibid.* au para 3.

<sup>203</sup> 2022 QCTAL 15403.

<sup>204</sup> Voir par exemple *Marcozzi c. Romanelli*, 2021 QCTAL 8419.



sur le sujet<sup>205</sup>. Rien n’y permet de savoir quelle sanction les députés présents envisageaient pour le non-respect de l’alinéa 1961(3) CcQ.

Pour notre part, il nous semble que quoi que l’on puisse penser des diverses interprétations jurisprudentielles, les interprétations contenues dans les décisions de la lignée de *Ciavaglia* ont au moins le mérite de donner un effet utile à l’alinéa 1961(3) CcQ.

---

<sup>205</sup> Québec, Assemblée nationale, Commission permanente de l’aménagement du territoire, « Étude détaillée du projet de loi n° 492 — Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés », *Journal des débats de la Commission permanente de l’aménagement du territoire*, Vol 44 N° 76 (2 juin 2016) à la p 19.

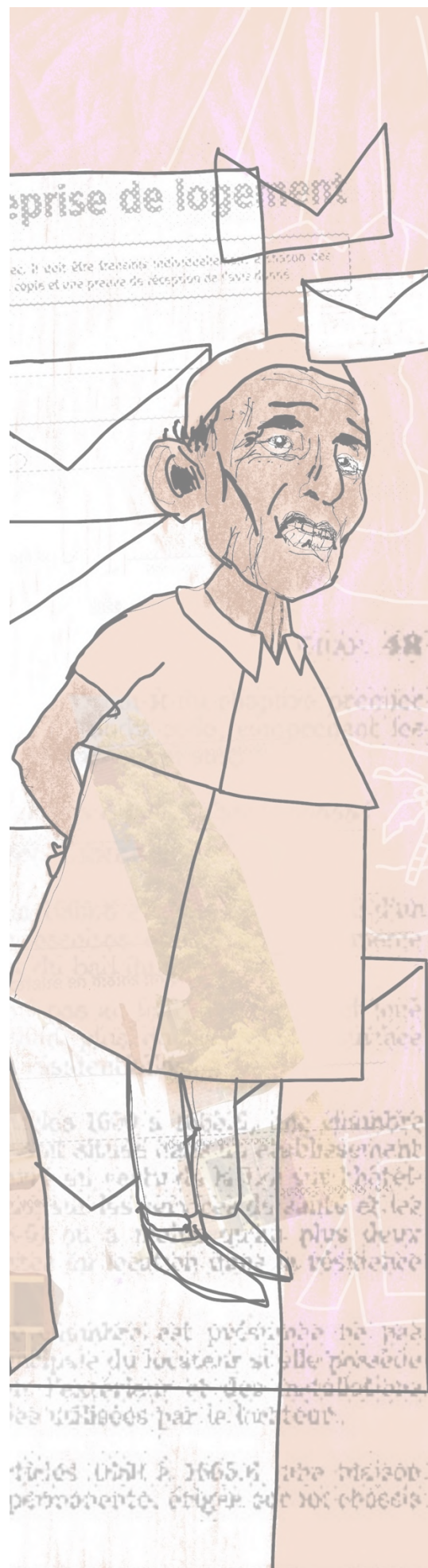
## Annexe 1

La présente annexe comporte la liste des 60 dossiers où un locataire (ou son conjoint) rencontrait les trois critères de l'alinéa 1959.1(1), et où aucune des trois exceptions prévues à l'alinéa 1959.1(2) n'a été invoquée. Les décisions sont numérotées dans le seul but d'en faciliter le décompte. Dans les neuf (9) dossiers dont le numéro est marqué d'un astérisque, il existait des causes supplémentaires justifiant le rejet de la demande de reprise ou d'éviction.

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| 01         | <i>Ale Emran c. Iadisernia</i> , 2020 QCRDL 3232               |
| <b>*02</b> | <i>Amato c. Lambert</i> , 2018 QCRDL 13305                     |
| 03         | <i>Antoine c. Grondin</i> , 2021 QCTAL 7608                    |
| 04         | <i>Arriola c. Investissements Deca Inc.</i> , 2020 QCRDL 13406 |
| 05         | <i>Atiqullah c. Elysee</i> , 2021 QCTAL 14804                  |
| 06         | <i>Barrière c. Bellerose</i> , 2018 QCRDL 11274                |
| 07         | <i>Binette c. Pépin</i> , 2018 QCRDL 4746                      |
| 08         | <i>Boisse c. Brideau</i> , 2021 QCTAL 648                      |
| 09         | <i>Bonin c. Duceppe</i> , 2018 QCRDL 9193                      |
| 10         | <i>Brodeur c. 9402-7760 Québec inc.</i> , 2021 QCTAL 17146     |
| 11         | <i>Bui c. Laurin</i> , 2018 QCRDL 13209                        |
| 12         | <i>Cabot c. Noir</i> , 2019 QCRDL 7469                         |
| 13         | <i>Calvin Bitho c. Di Sciullo</i> , 2019 QCRDL 12800           |
| 14         | <i>Cirstea c. Larose Ouimet</i> , 2017 QCRDL 13924             |
| 15         | <i>Cloutier-Huard c. Fulvi</i> , 2017 QCRDL 4825               |
| 16         | <i>Cordova Toribio c. Cournoyer</i> , 2022 QCTAL 16226         |
| 17         | <i>Cossette c. Bouchard</i> , 2018 QCRDL 7442                  |
| <b>*18</b> | <i>Déjala c. Frenette</i> , 2022 QCTAL 683                     |
| 19         | <i>Díaz Lillo c. Hall</i> , 2021 QCTAL 5978                    |
| 20         | <i>Dubé c. Bertrand</i> , 2018 QCRDL 12758                     |
| 21         | <i>Fontaine c. 9402-7760 Québec inc.</i> , 2021 QCTAL 17145    |
| 22         | <i>Grenier c. Dubeau</i> , 2018 QCRDL 12566                    |
| 23         | <i>Guimont c. Fortier</i> , 2022 QCTAL 8929                    |
| <b>*24</b> | <i>Haji c. Kyriakakis</i> , 2020 QCTAL 7995                    |
| 25         | <i>Hasan c. Zafiri</i> , 2021 QCTAL 5512                       |
| 26         | <i>Hull c. Lindo Morgan</i> , 2019 QCRDL 14575                 |
| <b>*27</b> | <i>Islam c. Jacques</i> , 2021 QCTAL 15388                     |
| 28         | <i>Jeanson c. 9402-7760 Québec inc.</i> , 2021 QCTAL 17150     |
| 29         | <i>John c. Gill</i> , 2018 QCRDL 5594                          |
| 30         | <i>Kirane c. Immeubles LRX inc.</i> , 2018 QCRDL 27044         |
| 31         | <i>La Serra c. Pierina Ciampini</i> , 2018 QCRDL 11569         |
| 32         | <i>Labrosse c. Li</i> , 2020 QCRDL 14722                       |
| 33         | <i>Lahaie c. Cordova Toribio</i> , 2022 QCTAL 9899             |
| 34         | <i>Latour-Duhaime c. Desrochers</i> , 2021 QCTAL 9183          |

|            |                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 35         | <i>Legault c. Lanctôt</i> , 2022 QCTAL 4550                              |
| 36         | <i>Lemire c. Gestion DMI inc.</i> , 2022 QCTAL 3259                      |
| 37         | <i>Lepage c. Voyer Voyer &amp; Associés Inc.</i> , 2018 QCRDL 23337      |
| <b>*38</b> | <i>Lin c. Barthelemy</i> , 2020 QCRDL 12496                              |
| 39         | <i>Marcozzi c. Romanelli</i> , 2021 QCTAL 8419                           |
| 40         | <i>Mercier c. Guillemette</i> , 2018 QCRDL 20309                         |
| 41         | <i>Meunier c. Garreau</i> , 2020 QCTAL 8964                              |
| <b>*42</b> | <i>Nguyen c. Nguyen</i> , 2021 QCTAL 28410                               |
| 43         | <i>Ntapolias c. 9252-7076 Québec inc.</i> , 2018 QCRDL 17918             |
| 44         | <i>Parenteau c. Lavallée</i> , 2022 QCTAL 894                            |
| 45         | <i>Piché c. Gauvin</i> , 2021 QCTAL 5284                                 |
| 46         | <i>Postras c. Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal</i> , 2021 QCTAL 17018 |
| <b>*47</b> | <i>Racine c. Duroseau</i> , 2021 QCTAL 12331                             |
| 48         | <i>Rahman c. Gougeon</i> , 2018 QCRDL 13411                              |
| 49         | <i>Rivest c. 9379-4915 Québec inc.</i> , 2020 QCTAL 10491                |
| 50         | <i>Romanowski c. Levac</i> , 2019 QCRDL 8887                             |
| 51         | <i>Saraya c. Nguyen</i> , 2020 QCRDL 12438                               |
| 52         | <i>Saunders c. 9254-3230 Québec inc.</i> , 2018 QCRDL 21546              |
| 53         | <i>Sinha c. Arapovic</i> , 2020 QCRDL 12380                              |
| <b>*54</b> | <i>Spies c. Villeneuve</i> , 2020 QCRDL 9670                             |
| <b>*55</b> | <i>Tran c. Daniel</i> , 2020 QCRDL 16919                                 |
| 56         | <i>Vendette c. Beaulieu</i> , 2017 QCRDL 35018                           |
| 57         | <i>Vézina c. Cantin</i> , 2019 QCRDL 33575                               |
| 58         | <i>Wali c. Lois</i> , 2022 QCTAL 15330                                   |
| 59         | <i>Yin c. Aboubakr</i> , 2022 QCTAL 12293                                |
| 60         | <i>Zhou c. Ambiance Capital inc.</i> , 2022 QCTAL 3635                   |

Illustration originale :  
@Marianne Charlebois 2022



**CRACH**

Collectif de chercheurs et d'acteurs du logement