

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-045014-249

DATE : Le 29 janvier 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

RACHID MEZIANI

et

SALEHA ADDAD

Appelants

c.

SYLVIE BERTRAND

Intimée

JUGEMENT

[1] M. Rachid Meziani et Mme Saleha Addad, deux résidents du Koweït, en appellent d'une décision rendue par le Tribunal administratif du logement le 4 avril 2024¹. Par cette décision, le Tribunal administratif du logement rejette leur demande de reprise de possession du logement occupé par Mme Sylvie Bertrand.

CONTEXTE

[2] Les appelants et leur fils, M. Ryan Meziani, deviennent propriétaires le 24 août 2018 d'un triplex situé avenue de Louesse à Montréal. L'immeuble comporte trois unités d'habitation, soit un studio au sous-sol, un logement de 4 ½ pièces au rez-de-chaussée

¹ *Meziani c. Bertrand*, 2024 QCTAL 11607.

et un logement de 5 ½ pièces à l'étage. Mme Bertrand est locataire du logement de 5 ½ pièces depuis 1998. Les deux autres logements sont aussi loués.

[3] Au cours de l'année 2018, M. Ryan Meziani vient s'établir à Montréal pour y commencer des études. La preuve ne permet pas de déterminer où il réside à cette époque. À compter de juillet 2020, il habite avec son jeune frère un logement situé à proximité de l'institut d'enseignement qu'il fréquente. À la fin de ses études, il travaille pendant un an pour une banque, puis se retrouve sans emploi. Depuis ce temps, c'est son père, M. Rachid Meziani, qui paie son loyer.

[4] Par acte notarié du 18 octobre 2023, M. Ryan Meziani cède à ses parents, pour la somme de 1 \$, sa part indivise dans l'immeuble de l'avenue Louresse. Les appelants se retrouvent ainsi seuls propriétaires de cet immeuble. À l'audience devant le Tribunal administratif du logement, M. Rachid Meziani explique que la présence de son fils parmi les acheteurs de l'immeuble en 2018 constituait, à l'époque de l'acquisition, une exigence de l'institution financière ayant financé cette transaction. La cession par M. Ryan Meziani de sa part indivise dans l'immeuble avait entre autres pour objectif de rendre possible la reprise de possession d'un logement de cet immeuble, étant donné la limitation posée par l'article 1958 du *Code civil du Québec*.

[5] Moins de deux mois plus tard, soit le 12 décembre 2023, les appelants signent un avis de reprise de possession du logement occupé par Mme Bertrand. Ils indiquent leur intention d'en prendre possession à compter du 30 juin 2024 pour y loger leur fils Ryan². L'avis est signifié à Mme Bertrand le 18 décembre 2023. Celle-ci n'ayant pas répondu à cet avis, les appelants déposent auprès du Tribunal administratif du logement, le 12 février 2024, une demande de reprise de possession du logement.

[6] Le Tribunal administratif du logement tient une audience à propos de cette demande le 23 mars 2024 et la rejette le 4 avril suivant. Les appelants obtiennent le 27 juin 2024 la permission d'en appeler de cette décision. La Cour du Québec autorise alors l'appel à propos des deux questions suivantes :

- Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en décidant que l'article 1963 du *Code civil du Québec* impose implicitement aux appelants de prouver leur bonne foi ?
- Le cas échéant, le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en concluant, à la lumière de la preuve administrée devant lui, que les appelants n'ont pas démontré qu'ils entendent réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins comme l'exige l'article 1963 du *Code civil du Québec* ?

² Il semble que ce ne soit pas la première tentative de M. Rachid Meziani d'exercer un droit de reprise de possession d'un logement pour loger son fils Ryan : *Meziani c. Poirier*, 2020 QCRDL12212.

[7] D'autres motifs d'appel soulevés par les appelants n'ont pas été retenus au stade de la demande de permission d'appel et ne seront pas abordés dans le présent jugement.

ANALYSE

A) Le locateur doit-il démontrer sa bonne foi ?

[8] L'article 1936 du *Code civil du Québec* consacre l'un des droits les plus importants du locataire : le droit au maintien dans les lieux loués. Un locataire ne peut être privé de son logement que dans les cas prévus par la loi. L'une des circonstances permettant au propriétaire des lieux loués d'en reprendre possession est énoncée à l'article 1957 du *Code civil du Québec* :

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

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

[9] Il existe un lien clair entre cette disposition et l'article 585 du *Code civil du Québec*, qui impose une obligation alimentaire entre les époux et conjoints, ainsi qu'entre les parents en ligne directe au premier degré. Ainsi, l'article 592 du *Code civil du Québec* prévoit que « le débiteur qui offre de recevoir chez lui son créancier alimentaire peut, si les circonstances s'y prêtent, être dispensé du paiement des aliments ou d'une partie de ceux-ci ». La reprise de possession d'un logement s'inscrit ainsi dans le prolongement des rapports de proximité existant au sein d'une même famille et doit être appliquée dans cette perspective. Elle pourrait même fournir un moyen, pour un débiteur alimentaire, de remplir ses obligations envers un créancier d'aliments³.

[10] Pour que le propriétaire puisse exercer son droit de reprise de possession, l'article 1960 du *Code civil du Québec* exige qu'il transmette un avis au locataire au moins six mois avant l'expiration du bail. Cet avis doit respecter certaines conditions de forme. Aux termes de l'article 1961 du *Code civil du Québec*, il doit indiquer la date de reprise de possession du logement, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur. En l'instance, il n'est pas contesté que les appelants se sont conformés à ces conditions.

[11] Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, l'article 1963 du *Code civil du Québec* énonce les modalités du recours qui s'offre alors au locateur. Au moment du dépôt de la demande de reprise de possession formulée par les appelants, cette disposition prévoyait ce qui suit :

³ *Laroche c. Morin*, 2010 QCCQ 11636.

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

Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

[12] Dans l'exercice de ce recours, le fardeau de preuve incombe au locateur et non au locataire. Le texte de l'article 1963 du *Code civil du Québec* prévoit que ce fardeau de preuve comporte deux volets. Ainsi, le locateur doit faire la démonstration 1) qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis ; et 2) qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

[13] Dans sa décision du 4 avril 2024, le Tribunal administratif du logement ajoute une condition au fardeau de preuve du locateur, tel qu'il est formulé par l'article 1963 du *Code civil du Québec* : « le libellé de cette disposition impose implicitement au locateur le fardeau de prouver sa bonne foi »⁴. Une telle affirmation peut prendre appui sur un courant de jurisprudence assez répandu à la Cour du Québec qui, effectivement, exige que le locateur démontre sa bonne foi lorsqu'il exerce son droit de reprise de possession d'un logement⁵. Il existe toutefois un courant de jurisprudence contraire au sein de la Cour du Québec, qui ne requiert pas une telle preuve de la part du locateur⁶. Cette controverse est à la base de l'autorisation d'appel accordée dans le présent dossier.

[14] L'interprétation appropriée de l'article 1963 du *Code civil du Québec* constitue une question de droit, de sorte que la norme de révision applicable à la décision du Tribunal administratif du logement est celle de la décision correcte⁷. Avec égards pour l'opinion contraire, le tribunal est d'avis que le locateur qui exerce son droit de reprendre possession d'un logement n'est pas tenu de faire la preuve de sa bonne foi. Le Tribunal administratif du logement a commis une erreur en lui imposant un tel fardeau de preuve.

⁴ Précité, note 1, paragr. 19.

⁵ À titre d'exemples : *Gover c. Lam*, 2002 CanLII 14229 (QC CQ), paragr. 6-12; *Gover c. Lam*, 2003 CanLII 29034 (QC CQ), paragr. 12; *Bernard c. Blondin*, 2003 CanLII 33042 (QC CQ), paragr. 5-7; *Berelovich c. Weekes*, 2004 CanLII 41247, paragr. 6-7; *Matijasevic c. Lowi*, 2005 CanLII 58764 (QC CQ), paragr. 39; *Hajjali c. Tsikis*, 2008 QCCQ 16, paragr. 38; *Atkininstall c. Tran*, 2008 QCCQ 6829, paragr. 35; *Dupuis c. Dubé*, 2009 QCCQ 1272, paragr. 28; *Klein c. Cameron*, 2013 QCCQ 11873, paragr. 27-34; *Laflamme c. Dilain*, 2014 QCCQ 4043, paragr. 27; *Gestion RPR inc. c. Desmarais-Hubert*, 2014 QCCQ 12196, paragr. 67 et 82-92; *Tsatas c. Cameron*, 2022 QCCQ 4301, paragr. 26; *Ali c. Gagnon*, 2023 QCCQ 1812, paragr. 7-8; *Tanguay c. Lanthier*, 2023 QCCQ 3327, paragr. 33; *Manolakos c. Mavrakis*, 2024 QCCQ 406, paragr. 36; *Gyongyosi c. Barry*, 2024 QCCQ 1655, paragr. 21.

⁶ À titre d'exemples : *Chiapetta c. Odrouin*, 2002 CanLII 75039, paragr. 3-6; *Cetateanu c. Manjor Milki*, 2005 CanLII 24063 (QC CQ), paragr. 75; *Martins c. Fortin*, 2008 QCCQ 9615, paragr. 67-74.

⁷ *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65, [2019] 4 R.C.S. 653, p. 703-704 (paragr. 37); *Ward c. Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse)*, 2021 CSC 43, [2021] 3 R.C.S. 176, p. 205 (paragr. 25); *Yatar c. TD Assurance Meloche Monnex*, 2024 CSC 8, paragr. 48.

[15] Avant l'adoption du *Code civil du Québec*, le droit du locataire au maintien dans les lieux, de même que le droit du locateur de reprendre possession du logement, avaient été introduits dans le *Code civil du Bas-Canada* en 1979⁸. L'article 1659.3 du *Code civil du Bas-Canada* déterminait alors le fardeau de preuve imposé au locateur pour une telle reprise de possession. Son libellé incorporait explicitement l'exigence que le locateur démontre sa bonne foi :

1659,3 Si le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, sur autorisation du tribunal, en reprendre possession, pourvu qu'il en fasse la demande dans le mois du refus et qu'il démontre qu'il est de bonne foi, qu'il entend réellement reprendre possession du logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

(Soulignement ajouté)

[16] Cette disposition s'inspirait elle-même de l'article 34 de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*⁹ (abrogée par l'adoption de l'article 1659.3 du *Code civil du Bas-Canada*), dont le deuxième alinéa prévoyait également, avec encore plus d'emphase, une obligation pour le locateur de faire la preuve de sa bonne foi :

34. Le propriétaire ou l'usufruitier d'un logement peut, à l'expiration d'un bail ou, le cas échéant, à l'expiration du délai prévu par le deuxième alinéa de l'article 1646 du Code civil, en reprendre possession pour l'habiter lui-même ou pour y loger sa mère, sa grand-mère, son père, son grand-père, son fils, son petit-fils, sa fille, sa petite-fille, sa bru, son gendre, son beau-père, sa belle-mère, son beau-fils, sa belle-fille, ou pour y loger tout autre parent dont il est le principal soutien.

Toutefois cette reprise de possession ne peut être accordée que si le propriétaire ou l'usufruitier démontre clairement qu'il est de bonne foi, qu'il entend réellement se servir de ladite maison pour l'une des fins spécifiquement mentionnées au présent article et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte ou d'un motif pour atteindre d'autres fins. (...)

(Soulignement ajouté)

[17] Jusqu'à l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, le législateur exigeait donc, de manière expresse, que le locateur démontre sa bonne foi pour obtenir la reprise de possession d'un logement. Cette condition du recours du locateur n'a pas été reprise dans le texte de l'article 1963 du *Code civil du Québec*, bien que le reste de la disposition soit demeuré à toutes fins pratiques le même quant au fardeau de preuve imposé au locateur.

⁸ *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1979, c. 48, article 111 (introduisant les articles 1657 et 1659).

⁹ L.R.Q. c. C -50.

[18] Une comparaison de cette disposition avec le texte des dispositions correspondantes du droit antérieur fait donc clairement ressortir la suppression, par le législateur, de l'exigence que le locateur démontre sa bonne foi pour obtenir l'autorisation d'exercer son droit à la reprise de possession d'un logement. Dès lors, comment la jurisprudence peut-elle justifier une position qui a pour effet de réintroduire une telle condition au moyen d'une obligation implicite imposée au locateur ?

[19] Les *Commentaires* du ministre de la Justice à propos de l'article 1963 du *Code civil du Québec* semblent favoriser le maintien d'une telle obligation dans l'exercice du droit de reprise de possession :

Cet article complète le précédent. Il détermine les droits du locateur lorsque le locataire refuse de quitter le logement à la suite d'un avis de reprise.

Conformément à l'article 1659.3 C.C.B.C., le locateur doit alors obtenir l'autorisation du tribunal pour reprendre le logement, mais il lui appartiendra de démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement dans le but mentionné dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Cet article se distingue toutefois du droit antérieur, en ce qu'il ne prescrit plus que le locateur doit démontrer sa bonne foi ; cette exigence est toutefois implicitement incluse en raison de la preuve qu'il doit apporter.

Enfin, le délai dans lequel le locateur doit présenter sa demande au tribunal est conforme au droit antérieur.

(Soulignement ajouté)

[20] Ces *Commentaires*, qui ne possèdent pas d'autorité plus grande que celle de la doctrine, ne lient pas le tribunal¹⁰. Ils doivent être écartés à propos de la question dont le tribunal est saisi parce que, cela dit avec égards, l'opinion selon laquelle l'article 1963 du *Code civil du Québec* comprendrait implicitement une exigence que le locateur démontre sa bonne foi est incompréhensible et illogique à la lumière de l'historique législatif relaté précédemment.

[21] En effet, il n'est pas vraisemblable que le législateur ait choisi, de manière aussi ostentatoire par rapport au droit antérieur, d'abroger une exigence *explicite* de démonstration de la bonne foi du locateur pour la remplacer, sans en donner le moindre indice, par une exigence *implicite* au même effet. Le retrait des mots « et qu'il démontre qu'il est de bonne foi » auparavant utilisés dans l'article 1659.3 du *Code civil du Bas-Canada* n'aurait alors aucun sens.

[22] En outre, l'article 1963 du *Code civil du Québec* doit être interprété en tenant compte d'autres dispositions de ce *Code*. Ainsi, l'article 6 énonce le principe général – véritable principe fondateur du droit civil – que toute personne est tenue d'exercer ses

¹⁰ *Épiciers Unis Métro-Richelieu inc., Division « Éconogros » c. Collin*, 2004 CSC 59, p. 277 (paragr. 38) ; *Doré c. Verdun*, [1997] 2 R.C.S. 862, p. 872-873 (paragr. 12-14).

droits civils selon les exigences de la bonne foi. En matière contractuelle, comme c'est le cas en l'instance, l'article 1375 précise que la bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. Ainsi, il n'est nullement nécessaire d'exiger du locateur qui souhaite reprendre possession d'un logement de démontrer sa bonne foi puisqu'il est déjà tenu par ces principes de base de se conduire de bonne foi.

[23] Plus encore, la règle énoncée à l'article 2805 du *Code civil du Québec* fait échec à une interprétation de l'article 1963 du *Code* qui exigerait du locateur qu'il démontre sa bonne foi :

2805. La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver.

(Soulignement ajouté)

[24] Cette disposition libère une personne du fardeau de prouver sa bonne foi¹¹, sauf lorsque la loi l'exige. La section du *Code civil du Québec* consacrée à la reprise de possession d'un logement contient précisément, depuis les amendements apportés en février 2024¹², un exemple d'une telle disposition dans laquelle le législateur exige *expressément* que le locateur démontre sa bonne foi :

1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction, qu'il y ait consenti ou non, à moins que le locateur ne prouve que celle-ci a été faite de bonne foi.

Le locataire peut aussi demander que le locateur soit condamné à des dommages-intérêts punitifs s'il démontre que la reprise ou l'éviction a été obtenue de mauvaise foi.

(Soulignement ajouté)

[25] Une lecture comparée des articles 1963 et 1968 du *Code civil du Québec*, dans la perspective fournie par l'article 2805, ne laisse aucun doute quant à l'intention du législateur : dans le cadre du recours exercé en vertu de l'article 1963, le locateur n'est pas tenu de démontrer sa bonne foi.

[26] De plus, le législateur a également introduit, à l'article 2805 du *Code civil du Québec*, une modification par rapport au droit antérieur, tout comme il l'a fait pour l'article 1963 du *Code*. L'article 2202 du *Code civil du Bas-Canada* édictait plutôt ce qui suit :

2202. La bonne foi se présume toujours.

¹¹ *Groupe Automobiles Loretteville inc. c. Compagnie d'assurances ING du Canada*, 2007 QCCA 590, paragr. 28 ; *Smurfit-Stone c. Goudreault*, 2005 QCCA 948, paragr. 30.

¹² *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, L.Q. 2024 c. 2, article 14.

C'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver.

[27] Par rapport à cette disposition, l'article 2805 du *Code civil du Québec* renforce la présomption de bonne foi en posant l'exigence d'*une disposition législative expresse* pour la mettre de côté.

[28] Ainsi, il est significatif de constater que, *de manière simultanée*, le législateur introduit cette précision à l'article 2805 du *Code* et retire de l'article 1963 du *Code* l'exigence explicite auparavant posée par l'article 1659.3 du *Code civil du Bas-Canada* relativement à la démonstration de la bonne foi du locateur. La concomitance entre la reformulation de la règle maintenant énoncée à l'article 1963 du *Code civil du Québec* et la reformulation de celle dorénavant consacrée à l'article 2805 ne laisse aucun doute quant à l'intention du législateur : il n'est désormais plus requis que le locateur démontre sa bonne foi lorsqu'il exerce son droit de reprise de possession d'un logement *puisque la loi ne l'exige plus de manière expresse*.

[29] Le point de vue exprimé dans les *Commentaires* du ministre de la Justice, et repris par la suite par un certain courant de jurisprudence, selon lequel l'article 1963 du *Code civil du Québec* contiendrait une obligation implicite imposée au locateur de démontrer sa bonne foi est incompatible avec les modifications législatives introduites dans le *Code civil du Québec* par rapport au droit antérieur. Ce point de vue doit être mis de côté.

[30] En somme, comme tout autre justiciable qui exerce ses droits civils, le locateur qui souhaite reprendre possession d'un logement doit exercer ce droit de bonne foi parce que les articles 3 et 1375 du *Code civil du Québec* l'exigent. Il n'est toutefois pas tenu d'*en faire la démonstration* au Tribunal administratif du logement puisqu'il bénéficie, comme les autres justiciables, de la présomption de bonne foi énoncée à l'article 2805 du *Code civil du Québec*. Le Tribunal administratif du logement ne peut alourdir le fardeau de preuve du locateur en ajoutant aux deux exigences explicitement mentionnées à l'article 1963 du *Code civil du Québec* une obligation pour celui-ci de démontrer sa bonne foi. Il ne peut rejeter une demande de reprise de logement pour le motif que le locateur n'aurait pas fait une telle démonstration.

[31] En l'instance, il en résulte que le Tribunal administratif du logement s'est mal dirigé en droit en imposant aux appelants le fardeau de démontrer leur bonne foi. Il ne pouvait analyser la preuve et décider de la demande de reprise de possession de logement dans la perspective d'une telle obligation. Le fardeau de preuve imposé aux appelants par le Tribunal administratif du logement était donc excessif. La demande de reprise de possession du logement de Mme Bertrand doit être tranchée en fonction des deux seuls critères expressément énoncés par le législateur à l'article 1963 du *Code civil du Québec*.

B) Y a-t-il lieu d'autoriser la reprise de possession ?

[32] En ce qui a trait au refus d'autoriser la reprise de possession du logement de Mme Bertrand, la décision du Tribunal administratif du logement doit être révisée en fonction de la norme de l'erreur manifeste et déterminante. En effet, cette question en est une mixte de fait et de droit puisqu'elle concerne l'appréciation de la preuve en fonction des critères énoncés à l'article 1963 du *Code civil du Québec*.

[33] Le Tribunal administratif du logement explique comme suit sa décision :

[23] Trop d'indices jettent un discrédit sur le projet du locateur.

[24] Par exemple, le fait que la locataire paie un loyer mensuel inférieur de 1 430 \$ par rapport à l'autre logement de l'immeuble qui compte une pièce de moins laisse le Tribunal perplexe sur les réelles motivations des locateurs à requérir un logement de cinq pièces et demie pour y loger leur fils qui y habiterait seul et qui ne paiera aucun loyer.

[25] De plus, le critère de permanence du projet laisse à désirer compte tenu que le bénéficiaire, Ryan, est actuellement à la recherche d'un nouvel emploi. Le logement sera-t-il toujours adapté à ses futurs besoins ?

[26] Par ailleurs, il habite déjà avec son jeune frère près de l'université et le loyer est déjà assumé par les locateurs, ses parents. Pourquoi requérir le logement de la locataire ?

[27] Ainsi, non seulement les locateurs seraient privés du loyer payé par la locataire, mais auraient toujours à payer ou à se porter garants du loyer de leur fils Zachary.

[28] Le Tribunal n'est pas dupe.

[29] Tel que le précise M^e Pierre Thérien dans l'affaire *Rossetti c. Rekik* :

« L'éviction d'un locataire peut certainement être une conséquence heureuse de l'exercice par le locateur de son droit à la reprise. Toutefois, lorsqu'il devient trop apparent qu'il s'agit plutôt du but poursuivi, il s'ensuit nécessairement que la bonne foi requise pour l'exercice de ce droit est absente. »

[30] Dans le contexte du présent dossier, le Tribunal fait également siens les propos de la juge administrative Francine Jodoin dans l'affaire *Jovicic c. Kravitz* :

« Le législateur a, en effet, choisi de préserver le droit au maintien dans les lieux du locataire et c'est pourquoi il impose l'obligation de démontrer qu'il y a absence de prétexte.

Aussi, la bonne foi du locateur doit apparaître autant quant à ses intentions de se loger réellement dans le logement, mais aussi quant aux raisons qui l'amènent à requérir le logement.

Dans cette évaluation, les tribunaux auront ainsi tendance à analyser le besoin réel et sérieux du bénéficiaire de se loger dans le logement et des circonstances l'amenant à le faire. »

[31] En conclusion, selon la preuve prépondérante, le locateur n'a pas démontré qu'il entend réellement reprendre le logement pour les fins mentionnées à son avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins.

[34] La preuve administrée devant le Tribunal administratif du logement révèle que Mme Bertrand paie un loyer mensuel de 770 \$ pour son logement de 5 ½ pièces alors que le locataire occupant le logement de 4 ½ pièces, situé au rez-de-chaussée, paie un loyer mensuel de 2 200 \$. Bien qu'elle ne soit pas expliquée, la perplexité exprimée par le Tribunal administratif du logement tient vraisemblablement au fait que les appelants pourraient augmenter de manière importante le loyer du logement de Mme Bertrand s'il était loué à un tiers.

[35] La preuve ne contient toutefois strictement aucun indice en ce sens. Mme Bertrand n'a pas elle-même soulevé cette hypothèse au cours de son témoignage devant le Tribunal administratif du logement. D'ailleurs, la preuve ne permet pas de connaître quel pourrait être le loyer exigible si les appelants relouaient à un tiers le logement occupé par Mme Bertrand plutôt que d'y reloger leur fils. Il n'est donc pas possible de tirer une inférence négative par rapport aux intentions des appelants sur la seule base du loyer payé par Mme Bertrand.

[36] En outre, on peut considérer cette situation sous un autre angle que celui retenu par le Tribunal administratif du logement : du strict point de vue économique, les appelants ont certes intérêt à conserver le locataire qui paie le loyer le plus élevé et à reprendre possession du logement du locataire qui leur rapporte un revenu moindre. La perte de revenus locatifs susceptible de résulter de la reprise de possession du logement est ainsi limitée.

[37] Le fait que les appelants et leur fils n'aient pas discuté du montant du loyer que celui-ci serait éventuellement appelé à leur payer en cas de reprise du logement ne peut pas nécessairement être interprété comme un indice du fait que la demande de reprise du logement constitue un prétexte pour atteindre une autre fin. Les appelants paient déjà le loyer de leur fils Ryan qui, selon la preuve, s'élève à 1 379 \$ par mois. La preuve laisse entendre que l'autre fils des appelants envisage une colocation lorsque son frère aura quitté le logement qu'ils occupent actuellement ce qui, vraisemblablement, serait susceptible de réduire le fardeau financier des appelants.

[38] La dimension du logement occupé par Mme Bertrand, soit 5 ½ pièces, ne constitue pas non plus forcément une indication que les appelants n'entendent pas réellement y loger leur fils. La preuve laisse aussi entendre que les appelants comptent habiter dans ce logement au cours d'éventuels séjours au Canada. Bien que la preuve soit des plus sommaires à cet égard et que ce projet ne puisse, en lui-même, servir de justification à une reprise de possession, le Tribunal administratif du logement n'avait

aucune raison de mettre en doute la volonté exprimée par les appelants de se servir aussi du logement à cette fin.

[39] Quant à la permanence du projet, le raisonnement du Tribunal administratif du logement est uniquement fondé sur de la spéculation. À cet égard, aussi, la preuve relative aux intentions de M. Ryan Meziani est des plus sommaires. Celui-ci a néanmoins clairement indiqué, dans son témoignage, qu'il a l'intention d'habiter le logement pendant quelques années. En l'absence d'autres éléments factuels probants, qui sont inexistantes dans la preuve, l'incertitude dans laquelle M. Ryan Meziani se trouvait au moment de son témoignage quant à un prochain emploi est insuffisante pour permettre de conclure que le projet des appelants n'est pas réel et qu'il ne s'agit que d'un prétexte pour atteindre une autre fin.

[40] Selon l'encadrement contenu aux articles 1957 et 1963 du *Code civil du Québec*, le mécanisme de la reprise de possession d'un logement n'est *pas fondé sur un critère de nécessité*. Le législateur n'exige pas que le locateur démontre qu'il a foncièrement besoin du logement, que ce soit pour lui-même ou pour le bénéficiaire. Il ne requiert pas non plus que le locateur démontre l'existence d'une proportionnalité entre la dimension du logement et la condition particulière de celui qui l'occupera à la suite de la reprise de possession. Tout ce que la loi exige, c'est que le propriétaire démontre qu'il entend réellement reprendre possession du logement qui lui appartient, pour le motif qu'il a fourni au locataire, et qu'il ne recherche pas un autre objectif que celui qu'il a ainsi spécifié.

[41] La reprise de possession d'un logement est fondée sur le droit du propriétaire à la libre disposition de ses biens, un droit consacré à l'article 947 du *Code civil du Québec*¹³ et garanti par l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*¹⁴. Aux articles 1957 et suivants du *Code civil du Québec*, le législateur codifie les limites qu'il estime approprié d'apporter à ce droit afin d'assurer aux locataires une protection conforme aux valeurs de la société. Il n'appartient pas aux tribunaux d'ajouter d'autres limites à ce droit que celles déterminées par la loi.

[42] Ainsi, le Tribunal administratif du logement s'écarte des critères fixés par l'article 1963 du *Code civil du Québec* en laissant entendre que M. Ryan Meziani n'a nul besoin d'un logement puisqu'il habite déjà avec son frère. Avec égard, il n'appartient pas au Tribunal administratif du logement – ni, d'ailleurs, à la Cour du Québec – de décider pour les justiciables et à leur place de l'opportunité qu'ils habitent seuls ou avec d'autres, ainsi que des dimensions maximales de leur logement. De telles questions, qui

¹³ Le premier alinéa de cette disposition énonce que « la propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi » (soulignement ajouté)

¹⁴ RLRQ c. C-12 : « Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi » (soulignement ajouté).

relèvent de l'autonomie personnelle et dépendent des choix de vie que chacun décide pour lui-même, échappent à la compétence des tribunaux.

[43] Avec égards, rien dans la preuve ne permet d'étayer les soupçons du Tribunal administratif du logement quant aux intentions véritables des appelants ou quant à la volonté réelle de ceux-ci de reloger leur fils dans le logement occupé par Mme Bertrand. La conclusion à laquelle en arrive le Tribunal administratif du logement ne trouve pas appui dans la preuve. Elle est fondée sur des interrogations et des préoccupations, certes légitimes, mais que le dossier tel que constitué ne permet pas d'accréditer. Le Tribunal administratif du logement a donc commis une erreur manifeste et déterminante en rejetant la demande de reprise de possession. Il y a lieu que la Cour du Québec intervienne pour autoriser cette reprise de possession.

[44] À l'audience, M. Rachid Meziani a indiqué que la date du 30 juin 2025 convient aux appelants pour cette reprise de possession. L'avocat de Mme Bertrand a pris la position que, si l'appel était accueilli, cette date accorderait à sa cliente un délai raisonnable pour quitter les lieux.

[45] Il n'est pas utile de retourner le dossier au Tribunal administratif du logement pour qu'il établisse le montant auquel Mme Bertrand a droit en vertu de l'article 1967 du *Code civil du Québec* à titre de frais de déménagement. Cette preuve a été faite lors de l'audition tenue le 23 mars 2024 et ressort de la transcription des témoignages entendus lors de cette audition. Entre autres, M. Rachid Meziani a déclaré devant le Tribunal administratif du logement qu'il s'en remettait à la discrétion du tribunal à ce sujet.

[46] Mme Bertrand a témoigné que les frais de réacheminement du courrier pour une période d'un an sont de 105,71 \$ et que les frais de rebranchement de Vidéotron sont de 99 \$. Elle estime que les frais de déménagement pourraient se situer entre 1 705 \$ et 1 925 \$. Ainsi, en prenant l'hypothèse la plus favorable à Mme Bertrand, l'indemnité à laquelle elle a droit s'établit à 2 129,71 \$ (soit 105,71 \$ plus 99 \$ plus 1 925 \$).

[47] Considérant les circonstances et le fait que l'appel a été autorisé entre autres en raison d'une controverse jurisprudentielle à propos de l'article 1963 du *Code civil du Québec*, l'appel est accueilli sans frais de justice contre Mme Bertrand.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

ACCUEILLE l'appel ;

INFIRME la décision rendue le 4 avril 2024 par le Tribunal administratif du logement dans le dossier numéro 765120 ;

Et procédant à rendre la décision qui aurait dû être rendue :

AUTORISE M. Rachid Meziani et Mme Saleha Addad à reprendre possession du logement situé au [...], Montréal, [...], à compter du 1^{er} juillet 2025 pour y loger leur fils, M. Ryan Meziani ;

ORDONNE à Mme Sylvie Bertrand et à tout autre occupant de ce logement de quitter les lieux au plus tard le 30 juin 2025 et, à défaut par eux de se conformer à cette ordonnance, **ORDONNE** leur expulsion à compter de cette date ;

FIXE à la somme de 2 129,71 \$ l'indemnité de frais de déménagement due à Mme Sylvie Bertrand par M. Rachid Meziani et Mme Saleha Addad et **CONDAMNE** ceux-ci à payer cette somme à Mme Sylvie Bertrand au plus tard le jour de son déménagement ;

LE TOUT, sans frais de justice.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Julien Bérard
BERARD AVOCATS
Avocat des appelants

Me Daniel Atudorei
DANIEL ATUDOREI AVOCAT
Avocat de l'intimée

Date d'audience : 16 décembre 2024