

COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-80-044382-233

DATE : Le 10 septembre 2025

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

COOPÉRATIVE D'HABITATION DES LILAS DE MONTRÉAL

Appelante

c.

LUC-ÉTIENNE GAGNON

Intimé

et

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Intervenante

et

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Mis en cause

JUGEMENT

[1] La Coopérative d'habitation des Lilas de Montréal en appelle d'une décision du Tribunal administratif du logement rendue le 10 août 2023¹. Cette décision rejette sa demande de résiliation du bail qui la lie à M. Luc-Étienne Gagnon et fixe le loyer applicable au logement. La Coopérative soutient qu'ayant perdu son statut de membre de la Coopérative, M. Gagnon n'a pas droit au maintien dans les lieux et que le Tribunal administratif du logement n'a pas compétence pour fixer le loyer.

¹ *Coopérative d'habitation des Lilas de Montréal c. Gagnon*, 2023 QCTAL 24949. La décision a été rectifiée le 18 octobre 2023.

CONTEXTE

[2] La Coopérative est un organisme à but non lucratif constitué en 1982. Elle est régie par la *Loi sur les coopératives*². Le 12 novembre 2016, les parties signent un bail d'habitation pour un appartement de 5 ½ pièces se trouvant dans un immeuble situé rue Saint-Jacques à Montréal. La durée du bail est de sept mois, soit du 1^{er} décembre 2016 au 30 juin 2017 et le loyer mensuel est établi à 828 \$. Une case du bail est cochée, qui précise qu'en raison du fait que le logement est loué par la Coopérative à l'un de ses membres, les parties ne peuvent demander à la Régie du logement de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail. Il contient aussi la clause suivante :

Si une des trois cases ci-contre est cochée et que la situation qui y est décrite persiste, le locataire qui refuse une modification de son bail demandée par la coopérative, telle une augmentation de loyer, doit quitter son logement à la fin du bail (mentions 39 et 41)

[3] Au cours de l'année 2019, M. Gagnon perd son statut de membre de la Coopérative³. Il continue néanmoins à occuper son logement. Le 29 mars 2021, la Coopérative lui fait parvenir un *Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition du bail*. Cet avis a notamment pour objet d'augmenter son loyer mensuel pour qu'il passe de 840 \$ à 888 \$ à compter du 1^{er} juillet 2021. Après négociations, les parties conviennent que le loyer mensuel sera plutôt de 872 \$.

[4] Le 31 janvier 2022, la Coopérative s'adresse au Tribunal administratif du logement pour faire résilier le bail en raison du défaut de M. Gagnon de respecter ses obligations ou, subsidiairement, pour obtenir diverses ordonnances contre lui. Dans une décision du 19 septembre 2022⁴, après avoir noté que « les relations entre les parties sont conflictuelles notamment, appert-il, par suite du retrait du statut de membre »⁵, le Tribunal administratif du logement prononce diverses ordonnances contre M. Gagnon en rapport avec son occupation des lieux.

[5] Entretemps, la Coopérative avait à nouveau fait parvenir à M. Gagnon, le 14 mars 2022, un *Avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre*

² RLRQ c. C-67.2.

³ Dans une décision de la Régie du logement rendue le 13 juin 2019, on peut lire que M. Gagnon aurait perdu son statut de membre de la Coopérative en mars 2019 : *Coopérative des Lilas de Montréal c. Gagnon*, 2019 QCRDL 19948, paragr. 5. Dans une autre décision de la Régie du logement, rendue le 15 janvier 2020, on peut lire que M. Gagnon aurait cru que la période de sa suspension à titre de membre de la Coopérative avait pris fin le 1^{er} octobre 2019, mais qu'en fait, il aurait plutôt été exclu à vie par décision du 10 mars 2019 : *Coopérative des Lilas de Montréal c. Gagnon*, 2020 QCRDL 1961, paragr. 7. Dans une décision du Tribunal administratif du logement du 8 décembre 2021, il est aussi mentionné que le statut de membre a été retiré à M. Gagnon en 2019 : *Coopérative d'habitation des Lilas de Montréal c. Gagnon*, 2021 QCTAL 31503, paragr. 3.

⁴ *Coopérative d'habitation des Lilas de Montréal c. Gagnon*, 2022 QCTAL 26779.

⁵ *Id.*, paragr. 47.

condition du bail. Cet avis a entre autres pour objet d'augmenter le loyer mensuel afin qu'il passe de 872 \$ à 892 \$ le 1^{er} juillet 2022. Une telle augmentation ayant été contestée par M. Gagnon, la Coopérative s'adresse au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer. Dans une décision rendue le 27 avril 2023⁶, le Tribunal administratif du logement fixe le loyer mensuel à 891 \$ pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023. Bien que cette décision mentionne que M. Gagnon n'était plus membre de la Coopérative, rien ne laisse entendre que la question de la compétence du Tribunal administratif du logement à se saisir de la demande de fixation de loyer aurait été abordée.

[6] Un mois avant que cette décision ne soit rendue, la Coopérative avait fait parvenir à M. Gagnon, le 27 mars 2023, un *Avis d'augmentation de loyer* destiné à augmenter à 1 090 \$ le montant du loyer mensuel à compter du 1^{er} juillet 2023. Cet avis contient les paragraphes suivants⁷ :

Puisque votre bail a été signé entre une coopérative d'habitation et l'un de ses membres, le Tribunal administratif du logement (TAL) n'a pas compétence pour fixer le loyer. En effet, la case de la section F de votre bail est cochée, ce qui enclenche l'application des articles 1945 et 1955 du Code civil du Québec. Ces clauses étant d'ordre public, il n'est pas possible d'y renoncer. En ce sens, la dernière demande en fixation de loyer n'a pas d'influence sur l'application de la présente modification.

En effet, pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, vous avez reçu un avis d'augmentation de loyer de 872 \$ à 892 \$. Vous n'aviez pas alors été informé de l'application des articles 1945 et 1955 du Code civil du Québec, de sorte que le TAL a été saisi d'une demande de fixation de loyer dont la décision n'a pas encore été rendue. Cette année, la Coopérative a adopté une résolution faisant passer ses logements de 5 pièces ½ à 1 090 \$ par mois.

Le présent avis est pour vous informer qu'au renouvellement de votre bail, certaines conditions en seront modifiées :

- Votre loyer actuel visé par l'avis d'augmentation de 2022-2023 indiqué ci-dessus sera augmenté à 1090 \$/mois.
- Votre bail sera reconduit du 1 juillet 2023 au 30 juin 2024.

RESTRICTIONS AU DROIT À LA FIXATION DU LOYER ET À LA MODIFICATION DU BAIL (art. 1945 et 1955 C.c.Q.)

Si vous refusez les modifications ou si vous déménagez à la fin du bail, vous devez répondre à cet avis dans le mois de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions indiquées ci-dessus.

⁶ *Coopérative d'habitation des Lilas de Montréal c. Gagnon*, 2023 QCTAL 12930.

⁷ Les caractères gras sont dans le texte, les soulignements sont ajoutés.

Cependant, puisque le bail vise une coopérative d'habitation, **un refus à l'une des modifications entraîne automatiquement la résiliation du bail à la fin de son terme et vous devrez quitter votre logement au 30 juin 2023**. En effet, les parties à ce bail de coopérative ne peuvent demander au TAL de fixer le loyer ou de modifier une autre condition du bail.

[7] Le 25 avril 2023, M. Gagnon refuse l'augmentation de loyer annoncée, en précisant « je suis non-membre ». La Coopérative dépose le 10 mai 2023 une demande auprès du Tribunal administratif du logement concernant M. Gagnon. L'objet de cette demande est le suivant :

CONSTATER l'absence de compétence du TAL sur la fixation du loyer en raison de l'application de l'article 1955 C.c.Q. ; et

CONSTATER le refus de la modification du bail par le locataire et, en conséquence, la résiliation du bail et l'éviction des occupants ;

Alternativement, fixer le loyer mensuel selon les critères de fixation, à compter du 1^{er} juillet 2023.

CONDAMNER la partie défenderesse aux frais.

ORDONNER l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

[8] Dans sa décision du 10 août 2023, faisant l'objet du présent appel⁸, le Tribunal administratif du logement détermine que M. Gagnon a droit au maintien dans les lieux et qu'il n'est pas tenu de quitter son logement. En conséquence, il fixe le loyer mensuel à 930 \$ pour la période allant du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024.

[9] La Coopérative obtient le 12 février 2025 la permission d'en appeler de cette décision à l'égard des deux questions suivantes⁹ :

- Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en refusant de constater la résiliation du bail de M. Gagnon en application des articles 1945 al. 2 et 1955 al.1 du *Code civil du Québec* ?
- La décision du Tribunal administratif du logement est-elle suffisamment motivée ?

[10] La Confédération québécoise des coopératives d'habitation est intervenue au dossier de la Cour du Québec pour soutenir la position de la Coopérative.

⁸ Précitée, note 1.

⁹ *Coopérative d'habitation des Lilas de Montréal c. Gagnon*, 2025 QCCQ 419.

ANALYSE

[11] L'appel soulève des questions de droit concernant l'interprétation appropriée des articles 1945 et 1955 du *Code civil du Québec*, ainsi que la suffisance des motifs de la décision rendue par le Tribunal administratif du logement. Selon les principes établis par la Cour suprême du Canada, la norme de contrôle applicable est celle de la décision correcte¹⁰. Avant d'analyser ces dispositions, il y a lieu de faire brièvement état de l'encadrement juridique des coopératives d'habitation.

A) Le cadre juridique des coopératives d'habitation

[12] Une coopérative est une personne morale regroupant des personnes ou des sociétés qui ont des besoins économiques, sociaux ou culturels communs et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative¹¹. L'activité d'une coopérative avec ses membres ne constitue pas un moyen de profit¹².

[13] Pour être membre d'une coopérative, une personne doit notamment avoir la capacité effective d'être un usager de ses services¹³. Les membres d'une coopérative doivent, si le règlement l'exige et aux conditions qu'il détermine, s'engager à livrer, vendre, acheter ou recevoir des biens ou des services par l'entremise de la coopérative¹⁴. La coopérative peut exiger de ses membres une contribution pour payer tout ou partie de ses frais d'exploitation¹⁵.

[14] La *Loi sur les coopératives* contient une section énonçant des règles particulières aux coopératives d'habitation, soit celles qui ont pour objet principal de faciliter à leurs membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement¹⁶. Une coopérative doit effectuer avec ses membres 50 % de ses opérations totales ; dans le cas d'une coopérative d'habitation, ces opérations consistent dans le nombre de logements en usage¹⁷.

¹⁰ *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) ; *Renvoi relatif au Code de procédure civile (QC)*, art. 35, 2021 CSC 27, [2021] 2 R.C.S. 291, p. 376 (paragr. 147) ; *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). Avec égards, le tribunal est en désaccord avec le jugement rendu dans *Coopérative La bonne Entente (Joliette) c. Gosselin*, 2024 QCCQ 3952, qui applique plutôt la norme de la décision raisonnable (paragr. 64-65), soit la norme applicable dans le cadre du contrôle judiciaire.

¹¹ *Loi sur les coopératives*, précitée, note 2, article 3.

¹² *Id.*, article 128.

¹³ *Id.*, article 51 al. 1.

¹⁴ *Id.*, article 53.

¹⁵ *Id.*, article 54.

¹⁶ *Id.*, article 220.

¹⁷ *Id.*, article 128.1 ; *Règlement d'application de la Loi sur les coopératives*, RLRQ c. C-67.2, r.1, articles 16 et 17.

[15] Lorsque la coopérative loue des logements à ses membres, la *Loi* établit un lien direct entre le statut de membre et celui de locataire :

221. La coopérative d'habitation qui loue des logements à ses membres peut, si le règlement le permet, avoir deux membres par unité de logement.

221.1. Pour être admise comme membre d'une coopérative visée à l'article 221, une personne doit être partie à un bail de location d'une unité de logement appartenant à la coopérative.

Le membre dont le bail est résilié, annulé ou non renouvelé, est réputé avoir démissionné de la coopérative à la date de la résiliation, de l'annulation ou de l'arrivée du terme du bail.

[Soulignements ajoutés]

[16] On peut noter que l'article 221.1 met l'emphase sur l'existence d'un bail entre une personne et la coopérative plutôt que sur le statut de membre de cette personne. La disposition n'est pas rédigée selon le principe inverse, soit que pour être partie à un bail de location dans une coopérative, la personne doit d'abord avoir été admise comme membre. C'est ce qui explique que la terminaison du bail entraîne une démission automatique de la coopérative, alors que la perte du statut de membre ne met pas nécessairement fin au bail. Telle qu'établie par cette disposition, la relation juridique prioritaire entre les parties est celle de locateur/locataire et non l'appartenance à une coopérative en tant que membre.

[17] Ainsi, la Cour d'appel commente comme suit cette disposition dans l'arrêt *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumberry*¹⁸ :

[36] Si la *Loi* exige qu'une personne soit locataire d'une coopérative d'habitation pour en posséder le statut de membre, l'inverse n'est toutefois pas obligatoire. Rien n'oblige en effet le locataire d'une coopérative d'habitation d'en posséder le statut de membre pour occuper un logement. Plusieurs cas de figure peuvent illustrer ce principe, à commencer par les personnes qui cohabitent avec un membre en vertu de l'article 221 de la *Loi*, et qui ne peuvent être membres elles-mêmes de la coopérative. Pensons aussi au cas des locataires qui résidaient dans un immeuble avant son acquisition par la coopérative et qui n'ont pas voulu adhérer aux nouvelles règles imposées par le changement de vocation de l'immeuble. Finalement, je souligne le cas des personnes exclues de la coopérative ou démissionnaires et qui choisissent de demeurer locataires sans pour autant bénéficier des avantages conférés par le contrat de membre, incluant notamment celui de ne plus bénéficier du rabais membre sur le loyer à payer.

[Soulignements ajoutés]

¹⁸ 2024 QCCA 1052.

[18] Tel qu'il sera mentionné plus loin, la Cour d'appel tire dans cet arrêt certaines conséquences juridiques de l'emphase mise par le législateur sur la relation locateur/locataire entre la coopérative et ses membres.

B) L'interprétation de l'article 1955 du *Code civil du Québec*

[19] Le litige concerne la portée des deux dispositions suivantes du *Code civil du Québec* qui, dans la version en vigueur au moment de l'avis de modification du bail transmis le 27 mars 2023 par la Coopérative à M. Gagnon, prévoyaient ce qui suit :

1945. Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement ; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail.

1955. Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

De même, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement qui a fait l'objet d'un changement d'affectation visé à l'article 1955.1.

[Soulignements ajoutés]

[20] L'article 1955 du *Code civil du Québec* reprend la règle autrefois énoncée à l'article 1658.21 du *Code civil du Bas-Canada*. Dans un contexte différent de celui du présent dossier, la Cour d'appel décrivait comme suit, dans l'arrêt *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Choueke*¹⁹, la nature des relations juridiques existant entre une coopérative et l'un de ses membres après la démission de celui-ci :

[33] Devant l'insuccès de ses démarches et conscient de la difficulté que lui causait l'article 1658.21 C.c.B.C., l'appelant démissionnait comme membre de la coopérative intimée le 1^{er} octobre 1986. De cette façon, il obviait à la

¹⁹ 2001 CanLII 15052 (QC CA).

restriction énoncée au Code civil et pouvait se prévaloir d'une audition devant la Régie du logement à l'égard de tout avis futur d'augmentation de son loyer.

[...]

[44] À compter du 1^{er} octobre 1986, la relation entre l'appelant et l'intimée en est une de locataire-locateur. L'appelant a démissionné de la coopérative ; il n'en est plus membre. Il s'agit d'un geste volontaire de sa part même s'il est possible de soutenir que les événements l'ont « forcé » à offrir sa démission. L'appelant ne demande pas d'annuler cette démission. Il faut donc analyser les questions en litige sous l'angle des relations locataire-locateur.

[Soulignements ajoutés]

[21] Cet arrêt laisse clairement entendre que le fait d'avoir autrefois été membre de la coopérative d'habitation n'entre pas en ligne de compte dans l'interprétation et l'application de la règle qui était alors énoncée à l'article 1658.21 du *Code civil du Bas-Canada* et qui est maintenant consacrée à l'article 1955 du *Code civil du Québec*. La perte du statut de membre de la coopérative fait échec à la prohibition contenue dans cette disposition et rétablit les droits du locataire à l'égard des augmentations de loyer et des modifications aux conditions du bail.

[22] La Coopérative est d'avis que la prohibition énoncée au premier alinéa de l'article 1955 du *Code civil du Québec* continue de s'appliquer aux personnes qui ont été membres d'une coopérative mais qui ne possèdent plus ce statut tout en demeurant locataire dans la coopérative. Elle soutient que la référence au statut de membre utilisée au premier alinéa de l'article 1955 du *Code civil du Québec* doit être appréciée par rapport à la situation existant *au moment de la signature du bail* et non par rapport *au moment de la transmission d'un avis de modification du bail*.

[23] Dans cette perspective, le statut de membre serait donc, en quelque sorte, artificiellement maintenu pendant toute la durée de la relation locateur/locataire aux fins de l'application de cette disposition et, par voie de conséquence, de l'article 1945 du *Code civil du Québec*. La perte du statut de membre, volontaire ou non et quelle qu'en soit la cause, ne mettrait jamais fin aux limitations et contraintes prévues par cette disposition. Le membre d'une coopérative fixerait sa relation de locataire dans un cadre juridique qui ne pourrait changer par suite de sa démission ou de son expulsion.

[24] Ce point de vue est fondé sur quelques jugements de la Cour du Québec qui ont considéré que l'article 1955 du *Code civil du Québec* continue de s'appliquer aux anciens membres de la coopérative, de sorte que le Tribunal administratif du logement (ou, auparavant, la Régie du logement) ne peut fixer le loyer ou modifier d'autres conditions de leur bail. Dans le jugement *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*, l'honorable Michèle Pauzé prend ainsi la position que « le mécanisme de contrôle des loyers établi par la Régie du logement ne reprend pas son application sur les locataires devenus non membres d'une coopérative, le législateur ayant exclu des

mécanismes de la Régie du logement le régime propre aux coopératives d'habitation »²⁰. Ce jugement a été ultérieurement suivi, et ce, jusqu'à tout récemment²¹.

[25] La Coopérative souligne, à juste titre, que l'interprétation de l'article 1955 du *Code civil du Québec* mise de l'avant par M. Gagnon a pour conséquence d'accorder à un ancien membre d'une coopérative plus de droits à l'égard de celle-ci, en ce qui concerne son bail, que n'en possèdent les membres. Toutefois, il faut aussi constater que la perte du statut de membre entraîne la cessation des avantages qui pouvaient y être rattachés. Elle prive aussi la personne de son droit de participer aux décisions de la coopérative.

[26] Avec égards, l'interprétation proposée par la Coopérative conduit à un résultat illogique. Le premier alinéa de l'article 60 de la *Loi sur les coopératives* prévoit que « malgré le non-remboursement de ses parts, le membre qui a démissionné ou qui a été exclu perd tous ses droits de membre ». Il serait incohérent que le membre exclu d'une coopérative – comme l'est M. Gagnon – perde tous ses droits de membre mais qu'il demeure néanmoins lié par les contraintes qui s'attachent au statut de membre et qui découlent des articles 1945 et 1955 du *Code civil du Québec*. Pour utiliser un raccourci, on pourrait dire qu'une personne ne peut pas être à moitié membre de la coopérative : si elle ne possède pas les droits afférents à ce statut, elle ne peut être tenue d'en assumer les obligations corrélatives.

[27] En outre, si la personne qui perd son statut de membre d'une coopérative est au surplus dépossédée du bénéfice que le *Code civil du Québec* procure aux locataires quant à la fixation du loyer, elle se retrouve dans une position de vulnérabilité par rapport à son locateur. Le contre-argument à celui invoqué par la Coopérative est que l'interprétation qu'elle propose a pour conséquence que la personne qui cesse d'être membre d'une coopérative tout en demeurant locataire posséderait, à ce titre, moins de droit que les autres locataires du Québec.

[28] La décision rendue dans le présent dossier par le Tribunal administratif du logement s'écarte clairement des précédents établis par la Cour du Québec quant à l'interprétation de l'article 1955 du *Code civil du Québec*. Elle ne mentionne d'ailleurs pas la position prise par la Cour du Québec sur cette question, s'appuyant exclusivement sur une décision antérieure du Tribunal administratif du logement²², dont elle cite un long extrait. Il y aurait là, potentiellement une erreur de droit justifiant l'intervention de la Cour du Québec.

²⁰ 2004 CanLII 1881 (QC CQ), paragr. 58.

²¹ *Coopérative d'habitation St-Urbain c. Callejas*, 2008 QCCQ 628 ; *Coopérative La Bonne Entente (Joliette) c. Gosselin*, précité, note 10. Le tribunal ne tient pas compte, à titre d'autorité sur cette question, du jugement *Ellefsen-Tremblay c. Coopérative Sous mon toit*, 2013 QCCQ 15903, demande de révision judiciaire rejetée : 2014 QCCS 771. En effet, ce jugement concerne une demande de permission d'en appeler et ne contient aucune véritable analyse de la question.

²² *Coopérative d'habitation Tiohtiake c. Thivierge*, 2021 QCTAL 26114.

[29] Toutefois, l'analyse de cette question soit désormais prendre en compte l'arrêt rendu subséquemment par la Cour d'appel dans *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumberry*²³. Bien que cet arrêt ne concerne pas l'interprétation de l'article 1955 du *Code civil du Québec*, la Cour d'appel y précise le cadre conceptuel applicable aux baux consentis par une coopérative d'habitation à ses membres. Les questions abordées dans le présent appel doivent nécessairement être traitées en fonction de ce cadre conceptuel.

[30] Dans cet arrêt, la Cour d'appel devait déterminer quelle instance – la Cour supérieure ou le Tribunal administratif du logement – a compétence pour se prononcer sur la validité de certaines clauses contenues dans le contrat de membre et le règlement de régie interne d'une coopérative. Ces clauses prévoyaient de manière anticipée la non-reconduction du bail résidentiel d'un membre advenant son exclusion ou sa démission en tant que membre de la coopérative. La Cour d'appel relate comme suit le contenu de ces clauses :

[12] Tant le Règlement de la coopérative que le contrat individuel signé par chacun des membres prévoient qu'un membre démissionnaire ou exclu de la coopérative « *est réputé accepter de ne pas renouveler son bail à sa date d'échéance et doit de ce fait, évacuer son logement à ladite date d'échéance* ». Ces termes, auxquels les parties réfèrent comme étant des clauses de départ, sont à l'origine du présent litige.

[31] La Cour d'appel était saisie de la validité de telles clauses après qu'un membre ait été exclu de la coopérative, mais alors qu'il est toujours locataire. Indépendamment du contenu de ces clauses, le statut juridique de cette personne par rapport à la coopérative était donc semblable à celui de M. Gagnon en l'instance. Or, la Cour d'appel établit que les membres de coopératives d'habitation sont régis par deux régimes contractuels qui se superposent : le premier concerne la relation locataire/locateur dans le cadre d'un bail de logement et le second vise la relation membre/coopérative²⁴. Elle aménage comme suit le rapport entre ces deux régimes contractuels :

[55] Avec beaucoup d'égards pour l'opinion contraire, je suis d'avis qu'il n'y a pas lieu de subordonner un contrat de bail conclu avec une coopérative à un contrat de membre, et écarter ainsi la compétence du TAL en subsumant la réelle nature du litige relatif à la non-reconduction anticipée d'un bail résidentiel à une question contractuelle relevant des règles internes régissant la relation de la coopérative avec ses membres et donc, de la compétence de la Cour supérieure.

[56] En fait, j'estime plutôt que c'est l'inverse qui doit prévaloir. Dans le contexte d'une coopérative d'habitation, le contrat de membre est celui qui est en quelque sorte tributaire au contrat de bail. Ce rapport de conditionnalité est

²³ Précité, note 18.

²⁴ *Id.*, paragr. 25.

exprimé par le législateur à l'article 221.1 de la *Loi*. Comme je l'ai déjà indiqué, j'estime en effet qu'une personne est membre d'une coopérative parce qu'elle est d'abord et avant tout locataire d'une unité de logement appartenant à la coopérative, mais pas l'inverse.

[57] Je précise d'ailleurs que le législateur a spécifiquement prévu certaines protections pour les personnes non-membres vivant dans une coopérative d'habitation. Par exemple, en vertu de l'article 1955 C.c.Q., les personnes non-membres d'une coopérative peuvent s'adresser au TAL pour demander que leur loyer soit fixé, contrairement aux membres de la coopérative qui ne bénéficient pas de cette protection compte tenu du caractère autogéré des coopératives. Cette disposition protège ainsi les locataires non-membres contre les gestes de la coopérative qui viendraient limiter leur droit au maintien dans les lieux, en imposant par exemple une augmentation substantielle du loyer. [...]

[58] Le TAL est ainsi le seul tribunal compétent pour disposer du présent litige en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* et déterminer la validité des clauses de départ liant l'intimée et la coopérative, peu importe encore une fois que celles-ci soient contenues dans le bail, dans le contrat de membre ou dans les règlements de régie interne. Il reviendra au TAL et à la Cour du Québec en appel, le cas échéant, de se prononcer sur cette question à la lumière des arguments soulevés en première instance.

[Soulignements ajoutés]

[32] Cet arrêt adopte un point de vue semblable à celui exprimé auparavant dans l'arrêt *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Choueke*²⁵. Le contrat de bail constitue la relation juridique primaire entre le membre et la coopérative. Tant qu'il en demeure membre, une autre relation juridique vient s'ajouter, qui trouve sa source dans la *Loi sur les coopératives*, les règlements internes de la coopérative et les engagements contractuels qui y sont afférents. Lorsqu'elle cesse d'être membre de la coopérative, une personne retrouve son statut de locataire, qui constitue la base de sa relation juridique avec la coopérative.

[33] Le cadre conceptuel adopté par la Cour d'appel dans cet arrêt est à l'opposé de celui sur lequel repose le jugement de la Cour du Québec dans *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*²⁶, où on lit plutôt ce qui suit :

[50] On peut dire ainsi que le contrat de bail fait partie du privilège rattaché au droit d'être membre d'une coopérative. Au privilège d'être membre est rattaché celui d'être locataire.

[Soulignement ajouté]

²⁵ Précité, note 19.

²⁶ Précité, note 20.

[34] Le récent jugement de la Cour du Québec dans *Coopérative La Bonne Entente (Joliette) c. Gosselin*²⁷, rendu un mois avant l'arrêt de la Cour d'appel dans *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumberry*, prend largement appui sur le jugement *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*, dont l'extrait cité ci-dessus²⁸. Dans ce dossier, le tribunal insiste aussi sur le cadre contractuel liant le membre à la coopérative lorsqu'il traite de l'interprétation appropriée de l'article 1955 du *Code civil du Québec* :

[37] Ainsi, il est clair que, par l'utilisation des mots « à l'un de ses membres », le législateur québécois a exclu des règles ordinaires du louage la fixation du loyer et autres modifications du bail pour les membres des coopératives d'habitation, en autant que ces « restrictions » soient prévues dans le bail.

[38] Qu'en est-il pour les non-membres ?

[39] L'absence de précision dans le texte de l'article 1955 C.c.Q. à l'égard des non-membres est à l'origine de débats contradictoires sur la portée de l'article 1955 du Code civil sur les droits et obligations des non-membres d'une coopérative d'habitation. Il est d'ailleurs paradoxal que les avocats de toutes les parties citent presque les mêmes décisions, en faisant cependant une lecture différente.

[40] S'en trouve, comme madame la juge Boucher et les autorités qu'elle invoque, pour affirmer que si les membres sont exclus du régime de droit commun, *a contrario*, les non-membres y ont droit (fixation du loyer, maintien dans les lieux, etc.).

[41] C'est là omettre de tenir compte qu'il y a, au-delà du régime légal, une relation contractuelle, reconnue dans les arrêts de la Cour d'appel *Deschênes c. Coopérative forestière du Nord-Ouest** et *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry*, appliqués dans le jugement *Herrera*, qui détermine les droits et obligations du non-membre qui est locataire d'une coopérative d'habitation. Dans cette relation contractuelle, on trouve aux paragraphes 7 à 10 ci-dessus dans les clauses du BAIL et du CONTRAT DE MEMBRE les mentions claires qu'un locataire, membre ou non membre, doit **quitter** son logement à la fin du bail s'il « refuse une modification de son bail, telle une augmentation de loyer » (section F) et « le contrat est considéré comme résilié ». Nous y reviendrons.

[42] Cela s'explique.

[43] Le but poursuivi par une coopérative d'habitation d'obtenir le départ d'un membre démissionnaire se justifie.

²⁷ Précité, note 10.

²⁸ *Id.*, paragr. 55.

[44] Le fonctionnement d'une coopérative d'habitation est fondé sur le partage des tâches assumées par ses membres, ce qui permet d'obtenir des réductions des dépenses significatives et, partant, un loyer préférentiel par rapport à ceux du marché. [...]

[46] Ainsi, lorsqu'un membre démissionne, il cesse de participer à ce partage, d'où l'intérêt de le voir quitter à la fin de son bail pour faire place à un nouveau membre qui participera à son tour à la vie coopérative. La présence d'un trop grand nombre de non-membres pourrait mettre en danger la viabilité de la coopérative.

[47] De plus, le fait que le membre de la coopérative qui démissionne continue de bénéficier d'un loyer préférentiel, même sans le rabais membre, constituerait une injustice envers les membres qui, par leur labeur, permettent d'obtenir ce loyer préférentiel.

[35] Avec égards pour le point de vue contraire, le tribunal est d'avis que l'interprétation donnée à l'article 1955 du *Code civil du Québec* dans les jugements *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera* et *Coopérative La Bonne Entente (Joliette) c. Gosselin* doit désormais être écartée. Il n'est pas cohérent avec le cadre conceptuel développé par la Cour d'appel de perpétuer dans le temps, à l'encontre de la personne qui a cessé d'être membre mais qui demeure locataire de la coopérative, certaines limitations intrinsèquement rattachées au statut de membre comme celle énoncée à l'article 1955 du *Code civil du Québec*. La perte du statut de membre met fin à de telles limitations et rétablit dans leur plénitude les droits et les obligations afférentes au statut de locataire.

[36] Devant deux interprétations possibles d'une loi à caractère social, il y a lieu de favoriser celle qui s'harmonise le mieux avec son objet principal²⁹. La règle interdisant au locateur et au locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres de faire fixer le loyer ou modifier d'autres conditions du bail par le tribunal a été intégrée par le législateur dans le chapitre du *Code civil du Québec* relatif au louage et non dans la *Loi sur les coopératives*. Cette règle doit donc être interprétée et appliquée de manière cohérente avec l'encadrement du bail d'un logement fourni par la *Code civil du Québec*. Il serait donc incompatible de priver une personne de ses droits de locataire, tel qu'ils sont fixés par le *Code civil du Québec*, pour la seule raison qu'elle a antérieurement été membre de la coopérative qui loue le logement.

[37] La Coopérative porte à l'attention du tribunal que le ministre délégué à l'économie a déposé devant l'Assemblée nationale, le 6 juin 2025, le projet de loi numéro 111 intitulé *Loi modernisant la Loi sur les coopératives et modifiant d'autres dispositions*. Les notes explicatives introduisant ce projet de loi mentionnent notamment ce qui suit :

²⁹ *Procureur général du Québec c. Agence du Revenu du Québec*, 2024 QCCA 15, paragr. 48.

À l'égard des coopératives d'habitation, le projet de loi prévoit que le membre d'une telle coopérative qui démissionne ou est exclu n'a pas droit au maintien dans les lieux à la fin de son bail et modifie le Code civil afin de clarifier qu'un locateur et un locataire ne peuvent s'adresser au Tribunal administratif du logement pour modifier toute condition d'un bail.

[Soulignement ajouté]

[38] Ainsi, l'article 115 de ce projet de loi propose l'insertion de l'article suivant dans la *Loi sur les coopératives* :

221.1.1. Le membre qui, six mois ou plus avant l'arrivée du terme de son bail, démissionne de la coopérative ou en est exclu n'a pas droit au maintien dans les lieux loués à l'arrivée du terme du bail.

Lorsque la démission ou l'exclusion survient moins de six mois avant l'arrivée du terme de son bail, le membre doit quitter les lieux loués au plus tard six mois à compter de sa démission ou de son exclusion.

Le cas échéant, le bail reconduit antérieurement à la démission ou à l'exclusion du membre prend fin à la date où le membre démissionnaire ou exclu quitte les lieux loués ou à celle où se termine la période de six mois visée au deuxième alinéa, selon la première de ces dates.

[39] De même, l'article 142 du projet de loi propose de modifier l'article 1955 du *Code civil du Québec* en supprimant, dans le premier alinéa, des mots « à l'un de ses membres ». Si cette modification était adoptée par l'Assemblée nationale, le texte de l'article 1955 du *Code civil du Québec* énoncerait désormais ce qui suit :

1955. Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

[40] Insistant sur la volonté exprimée par le ministre de « clarifier » l'article 1955 du *Code civil du Québec*, la Coopérative suggère que ce projet de loi vise à confirmer la façon dont cette disposition a été interprétée par la Cour du Québec à propos des locataires ayant cessé d'être membres d'une coopérative.

[41] Il est périlleux pour le tribunal de tirer une telle inférence de ce projet de loi, qui n'en est encore qu'au stade initial de la procédure parlementaire. Au vu de la controverse jurisprudentielle qui s'est développée au sujet de l'article 1955 du *Code civil du Québec*, le ministre souhaite peut-être plutôt changer l'état du droit. La modification proposée apparaît en effet beaucoup plus large qu'une simple « clarification », puisqu'elle étendrait à tous les locataires d'une coopérative – et non aux seuls membres ou anciens membres, selon l'interprétation suggérée par la Coopérative – la prohibition de faire fixer le loyer ou modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

[42] Enfin, quelle que soit l'interprétation correcte de l'article 1955 du *Code civil du Québec*, le tribunal ne peut faire abstraction de la conduite de la Coopérative dans le présent dossier. M. Gagnon a perdu son statut de membre au début de l'année 2019. Depuis cette époque, la Coopérative s'est elle-même adressée à la Régie du logement à propos du bail de M. Gagnon, notamment pour faire fixer le loyer, ce que l'article 1955 du *Code civil du Québec* interdirait spécifiquement si la Coopérative a raison de soutenir qu'il s'applique à l'ancien membre d'une coopérative. La Coopérative ne peut pas, tout à la fois, écarter l'application de cette disposition ou s'en prévaloir, à sa discrétion et selon ses intérêts.

[43] Le Tribunal administratif du logement a correctement interprété l'article 1955 du *Code civil du Québec*. La prohibition contenue au premier alinéa de cette disposition ne s'applique pas lorsque le locataire n'est pas membre de la coopérative qui lui loue un logement, et ce, même s'il en a auparavant été membre.

[44] Étant donné la conclusion à laquelle le tribunal en arrive à l'égard de la première question identifiée dans le jugement autorisant l'appel, la seconde question devient sans objet.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

REJETTE l'appel et **CONFIRME** la décision du Tribunal administratif du logement;

LE TOUT, avec les frais de justice.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Marie-Anaïs Sauvé
SYLVESTRE PAINCHAUD ASSOCIÉS
Avocate de l'appelante et de l'intervenante

Me Danny Ablacatoff et Me Vanna Vong
VANNA VONG AVOCATS
Avocats de l'intimé

M^e Alexandre Durocher
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT
Avocat du mis en cause

Date d'audience : 7 juillet 2025, mise en délibéré le 4 août 2025.