

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE GATINEAU

No dossier : **596224 22 20211104 G**

No demande : **3384828**

Date : 31 mai 2022

Devant le juge administratif : Stéphane Sénécal

MAURICE ROULEAU

Locataire - Partie demanderesse

c.

LA CORPORATION DE LA FAMILLE KATASA
(PROPRIÉTAIRE DE LA RÉSIDENCE POUR AÎNÉS LE
VILLAGE RIVIERA)

Locatrice - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande, déposée le 4 novembre 2021, par le locataire, en remboursement de sommes versées en trop, en dommages punitifs, en exécution provisoire, pour les frais, intérêts et indemnité additionnelle.

[2] Les parties étaient liées par un bail du 1er mai 2020 au 30 avril 2022 au loyer mensuel de 2 675 \$. Le bail est renouvelé jusqu'au 30 avril 2023 au loyer mensuel de 2 725 \$.

FAITS :

[3] Au soutien de sa demande, le locataire allègue principalement qu'il a signé un bail avec la locatrice. Il affirme qu'en annexe au bail il y a le détail pour des frais de 180 \$ mensuel relatif à des services personnels qui lui sont facturés depuis le début de la location, alors qu'il n'y a jamais consenti. Il confirme ne pas utiliser lesdits services.

[4] Il dépose en pièce, sous L-2 les annexes « Partie 1 » et « Partie 2 » qui détaillent les services offerts obligatoires et les services personnels à la pièce.

[5] Il attire l'attention du Tribunal sur le fait qu'il n'a jamais signé la « Partie 2 » et qu'il n'utilise pas ces services.

ANALYSE ET DROIT APPLICABLE :

[6] Le Tribunal rappelle qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal.

[7] Ainsi, il doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable. Par ailleurs, la preuve offerte ne doit pas nécessairement conduire à une certitude absolue. Il suffit que le fait litigieux soit, par la preuve, probable.

[8] Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre elle verra sa demande rejetée.

[9] L'article 1895.1 C.c.Q. fait état de la section de l'annexe au bail faisant l'objet du présent litige. Ce dernier mentionne :

« **1895.1.** Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services. »

[10] Il appert clairement que les frais prélevés pour les services offerts à la partie 2 de l'annexe au bail, sont des frais personnels à la pièce et pour lesquels le locataire doit effectuer un choix et accepter de défrayer lesdits frais.

[11] Ces derniers sont distincts du bail de loyer prévu pour l'occupation d'un espace. Tel que l'écrivait notre collègue, Me Danielle Deland, juge administrative, dans l'affaire *Courville c. Résidence St-Jean-sur-Richelieu* :

[1] L'idée même d'une formule « tout-inclus » va à l'encontre de l'esprit de la loi.

[2] Le législateur n'a pas voulu protéger des vacanciers, mais des justiciables dans une période de vulnérabilité de leur vie.

[3] Le législateur écrivait dans ces notes explicatives lors de l'adoption de la loi introduisant l'article 1895.1 au *Code civil du Québec* et modifiant l'article 1974 dudit code :

« Enfin, cette loi introduit des mesures destinées à faire en sorte que la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire ou à celle d'un enfant qui habitait avec lui ne pourra dorénavant être réclamée par le locateur, dans les cas de résiliation visés, que pour les services qui auront effectivement été fournis avant que le locataire quitte le logement ou décède. »

[4] L'ancien article 1974 du *Code civil du Québec* se lisait comme suit :

« 1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, ou un mois après cet avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de douze mois.»

[5] L'article 1974 modifié lors de l'introduction de l'article 1895.1., se lit dorénavant comme suit :

« 1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. »

[6] On comprend donc que depuis le 30 novembre 2011, le législateur fait la distinction entre la partie du loyer pour l'occupation de l'espace et la partie du loyer afférente au coût des services inclus dans le bail.

[12] Ainsi, pour le Tribunal, étant donné qu'il s'agit de frais distincts du loyer pour l'occupation de l'espace, il paraît important que le locataire consente à payer et utiliser ces derniers. En l'espèce, il ressort clairement que le locataire n'a jamais accepté et même signé cette partie, tel que requis.

[13] De ce fait, le Tribunal fait droit à la demande du locataire. Par conséquent, la somme de 180 \$ mensuel facturée depuis le début de la location, soit le 1er mai 2020 doit être remboursé au locataire pour une somme de 4 680 \$ (180 \$ x 26 mois soit du 1er mai 2020 au 1er juin 2022).

[14] Le Tribunal rappelle, par le fait même, à la locatrice que ces frais de 180 \$ ne pourront être facturés dans l'avenir au locataire sauf s'il consent à recevoir des services personnels.

[15] Concernant les dommages punitifs, le Tribunal considère qu'il n'y a pas preuve respectant les critères d'attribution permettant d'accorder ces derniers.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[16] **ACCUEILLE** en partie la demande du locataire;

[17] **CONDAMNE** la locatrice à payer au locataire la somme de 4 680 \$, ainsi que des frais judiciaires de 103 \$;

[18] **AUTORISE** le locataire à opérer compensation de la condamnation à même les mois des loyers à venir;

[19] **REJETTE** quant au surplus.

Stéphane Sénécal

Présence(s) : le locataire

Date de l'audience : 3 mai 2022