

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **575980 31 20210616 G**

No demande : **3275019**

Date : 17 février 2022

Devant la juge administrative : Isabelle Hébert

MONA LATIF

Locataire - Partie demanderesse

c.

CORPORATION LES APPARTEMENTS 1700

Locatrice - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] La locataire, madame Mona Latif, demande au Tribunal de confirmer que le logement peut faire l'objet d'une sous-location ou d'une cession de bail et réclame des dommages (74 868 \$), avec les intérêts au taux légal.

[2] Toutefois, par l'entremise de son avocat qui en avise le Tribunal à l'audience, la locataire renonce à sa réclamation monétaire.

CONTEXTE

[3] Les parties sont représentées par avocats.

[4] L'époux de la locataire, monsieur Émile Ghattas, témoigne.

[5] Il appert de son témoignage, ainsi que des pièces déposées à l'audience, que les parties sont liées par un bail en propriété ayant débuté le 28 août 2002 et se terminant le 27 février 2084¹.

[6] Conformément à ce bail, la locataire, détentrice d'actions, obtient l'usage du logement.

[7] Ainsi, depuis le début du bail, la locataire et son époux habitent le logement concerné jusqu'en 2018. En effet, au cours de cette année, le couple déménage en raison de la condition médicale de la locataire.

[8] Réalisant qu'il ne leur serait plus possible de revenir habiter dans le logement, le couple tente, par la suite, en vain, de sous-louer le logement ou de céder son bail.

[9] À chaque fois que des questions sont posées en ce sens, que ce soit au représentant de la locatrice, monsieur Danny Fry, ou à l'assemblée des actionnaires, monsieur Ghattas reçoit une réponse négative, témoigne-t-il.

¹ *Proprietary lease*, déposé sous la cote L-1a.

[10] En effet, ajoute-t-il, on le réfère toujours au règlement de la Corporation qui, aux clauses 6.4 et 6.5, édicte des conditions si restrictives que la locataire se retrouve dans l'impossibilité de sous-louer ou de céder son bail.

[11] À la recherche de solutions, la locataire et son mari tentent ensuite de vendre les actions leur conférant l'usage du logement.

[12] Madame Bunny Berke, courtière immobilière, témoigne à ce sujet.

[13] Conformément à un contrat qu'elle signe avec la locataire, madame Berke publie la fiche de mise en vente sur le site bien connu *Centris*.

[14] Entre autres informations figurant sur cette fiche, apparaît la possibilité d'occuper le logement dans les trente jours suivant la transaction.

[15] Malgré cela, déclare madame Berke, peu d'intéressés se manifestent.

[16] En effet, plaide le procureur de la locataire, ce type de transaction ne suscite pas l'intérêt des banques. L'extrême difficulté d'obtenir un financement bancaire, en plus des restrictions imposées par le règlement relativement à la location du logement, rendent toute vente impossible.

[17] Devant ce constat, la locataire souhaite que le Tribunal se prononce quant à la validité de la clause restreignant son droit de sous-louer le logement ou de céder son bail et, conséquemment, dépose la présente demande.

[18] D'entrée de jeu, les avocats de la locatrice formulent trois objections préliminaires.

[19] D'une part, prétendent-ils, le présent Tribunal n'aurait pas compétence pour entendre le présent litige, ce dernier impliquant la validité d'une clause contenue dans un bail ne constituant pas un bail de logement.

[20] Selon la procureure de la locatrice, l'établissement de telles clauses est légitime et possible en raison du double statut de locataire et d'actionnaire. Toutefois, les clauses du bail de propriété ainsi que le règlement d'immeuble qui y est rattaché, imposant à la locataire des restrictions et des obligations additionnelles par rapport à ce que prévoit la loi en matière de bail logement, le présent Tribunal n'a pas compétence pour entendre le présent litige, plaide-t-elle.

[21] D'autre part, en l'absence d'un avis spécifique identifiant un sous-locataire ou un cessionnaire, la demande visant à ce que le Tribunal se prononce relativement à la validité d'une clause du bail encadrant le pouvoir de céder le bail ou de sous-louer le logement est vouée à l'échec.

[22] En effet, plaide la procureure, en l'absence d'avis, une telle demande vise à obtenir un jugement déclaratoire, ce qui relève de la compétence exclusive de la Cour supérieure qui, rappelle-t-elle, est l'autorité compétente pour déclarer nulle une ou des clauses d'un contrat.

[23] Pour ces deux motifs, plaide Me Hilario, le présent Tribunal devrait décliner compétence.

[24] Par ailleurs, dans l'éventualité où le Tribunal devait en conclure autrement, elle invoque que le présent recours serait prescrit.

[25] En effet, témoigne monsieur Fry, ladite clause est entrée en vigueur en 2009, suivant un vote unanime d'une majorité d'actionnaires, y incluant la locataire.

[26] La présente demande ayant été introduite en juin 2021, soit plus de trois ans après que la locataire eut pris connaissance de l'existence de cette nouvelle règle, le recours est prescrit, plaide la procureure.

[27] En réponse aux objections préliminaires de la locatrice, le représentant de locataire plaide au contraire que la jurisprudence est à l'effet que le présent Tribunal a bel et bien compétence en matière de bail en propriété.

[28] Pour appuyer ses dires, il réfère à une décision de la Cour d'appel² ayant confirmé le statut de locataire de monsieur Delbuguet, partie à un bail en propriété.

² *Carrigan c. Cour du Québec*, 2005 QCCA 589.

[29] Précédemment, la Cour supérieure³, niant tout droit réel de monsieur Delbuguet dans le logement, reconnaissait son statut de locataire au sens du *Code civil*, statuant que le contrat en cause dans cette affaire correspondait à la définition du louage prévue à l'article 1851 du *Code civil du Québec*.

[30] Plus récemment, ajoute le procureur, dans *Beauregard c. Kovac*⁴, affaire impliquant la locatrice, la Cour du Québec affirmait que le couple Kovac, actionnaire de la Corporation, avait un statut de locataire et non de propriétaire de l'appartement.

[31] Ainsi, plaide-t-il, le Tribunal administratif du logement devrait être compétent à entendre un litige impliquant le bail en cause.

[32] Quant à l'objet de la demande visant à déclarer nulle une des clauses du contrat, le procureur en nie le caractère hypothétique et soutient que la locataire fait face à une problématique bien réelle l'empêchant de sous-louer le logement ou de céder ou vendre son bail.

[33] Enfin, Me Godin réfute l'argument de la partie adverse à l'effet que le présent recours soit prescrit, invoquant notamment que sa cliente a réalisé l'impossibilité de sous-louer ou de vendre ses parts suivant son départ du logement, en 2018, soit bien après l'adoption du règlement.

[34] De plus, ajoute-t-il, la présente demande ne constitue pas une réclamation.

QUESTIONS EN LITIGE

1. Le bail constitue-t-il un bail de logement au sens de la loi?

Et, le cas échéant ;

2. Le présent Tribunal a-t-il compétence pour invalider la clause limitant le pouvoir de la locataire de céder son bail ou de sous-louer son logement?

Et, le cas échéant ;

3. Le présent recours est-il prescrit?

ANALYSE

[35] Le *Tribunal administratif du logement* (TAL) œuvre en matière de bail de logement. L'article 28 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*⁵ est la disposition lui conférant sa juridiction :

« 28. Le Tribunal administratif du logement connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande:

1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec;

2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil;

3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14.

Toutefois, le Tribunal administratif du logement n'est pas compétent pour entendre une demande visée aux articles 667 et 775 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01). »

[36] La loi ne définissant pas ce qu'est un logement, la jurisprudence réfère au sens commun du terme, soit un local destiné à l'habitation occupé moyennant un loyer, et rappelle la nécessité d'une certaine permanence dans l'occupation⁶.

[37] Précisons toutefois que tout local destiné à l'habitation n'est pas nécessairement régi par les règles applicables en matière de bail de logement, des exceptions étant notamment prévues à l'article 1892 du *Code civil du Québec*.

[38] Tel que soulevé par la locatrice, la soussignée est d'avis que le bail en propriété liant les parties ne se qualifie pas comme un bail de logement au sens de la loi.

³ *Delbuguet c. Cour du Québec*, 2004 CanLII 1280 (QC CS).

⁴ 2009 QCCQ 5576.

⁵ RLRQ, c. T-15.01.

⁶ Notamment *9160-0320 Québec inc. c. Brunet*, 2016 QCCS 5138 et *Aquilini Properties c. Wolfe Cohen*, 2020 QCTAL 8992.

[39] En effet, le bail en propriété constitue plutôt un contrat innomé, qui, selon l'auteur Claude Thomasset, diffère d'un contrat de bail résidentiel ou de logement. En effet, souligne l'auteur, plusieurs clauses du bail en propriété dérogent aux dispositions impératives du *Code civil du Québec* applicables en matière de bail de logement⁷ :

« La lecture attentive de deux «baux en propriété» distincts nous permet de conclure qu'il ne s'agit pas de baux de logement. En effet, depuis 1973 au Québec, dès qu'un local d'habitation fait l'objet d'un contrat de louage, il s'agit d'un bail de logement soumis à des dispositions impératives destinées à protéger les locataires dans leurs relations avec leurs propriétaires. Cette législation sociale, qui a fait l'objet d'études préliminaires approfondies et de débats serrés à l'Assemblée nationale du Québec, a d'abord été introduite dans le Code civil du Bas Canada en 1973; elle fut consolidée en 1979 et confirmée dans le Code civil du Québec en 1991.

Le caractère impératif des dispositions relatives au bail de logement est établi à l'article 1893 du Code civil du Québec:

Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883.

(...)

En définitive, si l'on veut respecter la cohérence et les finalités du Code civil du Québec, le «bail en propriété» ne peut être considéré ni comme un bail de logement, ni comme un titre de propriété d'un immeuble ou d'une «unité» dans un immeuble. Le détenteur d'actions qui a un droit d'usage sur une «unité» ne peut l'habiter que si cette dernière est libre de toute occupation par un locataire qui détient un bail de logement. Son droit d'occupation disparaît lorsqu'il donne son «unité» en location. L'achat d'actions lui procure surtout l'accès aux bénéfices éventuels de cet investissement et au partage des profits (et pertes) de la corporation, propriétaire de l'immeuble.

Le «bail en propriété» a donc une dénomination trompeuse dans le contexte du droit civil québécois, car, contrairement à la common law qui peut aménager un certain partage de la propriété dans une cooperative property, le Code civil du Québec ne donne aucune latitude à cet effet en matière de droit de propriété, et le détenteur d'actions ne dispose pas non plus d'un bail de logement qui lui permettrait de bénéficier des droits d'un locataire, conformément aux dispositions spécifiques du bail de logement. Ce constat d'incompatibilité est encore vrai en 2011, alors que le Code civil du Québec comporte depuis bientôt 40 ans des dispositions impératives à caractère social qui assurent au locataire la protection d'un statut juridique opposable au détenteur d'un «bail en propriété». »

[Références omises et soulignements ajoutés]

[40] Certes, dans l'affaire *Carrigan*⁸, la Cour d'appel a confirmé l'interprétation de la Cour supérieure à l'effet que la relation des parties à un bail en propriété correspondait à celle unissant un locateur et un locataire dans le cadre d'un contrat de louage, tel que prévu à l'article 1851 du *Code civil du Québec*.

[41] Toutefois, tel que le concluait à juste titre la juge administrative Anne Mailfait dans *Chevreuil c. Appartements 406 avenue des Pins O. inc. (société fédérale)*⁹, tous les contrats de louage ne constituent pas nécessairement un bail de logement :

« [28] Tous les baux ne se ressemblent pas, non seulement par leur nature mais aussi en raison du régime juridique attaché à leur qualification.

[29] Le tribunal comprend bien que l'arrêt *Carrigan* de la Cour d'appel du Québec traite d'un bail de nature similaire à celui sous étude.

[30] Il en traite dans le cadre d'une reprise de possession pour finalement conclure que l'acheteur d'actions, tel que monsieur Chevreuil, est un locataire « au sens où l'entend le Code civil du Québec », ajoutant que :

« 21 La convention de bail en propriété donne à l'intimé la jouissance exclusive d'un logement dont il n'est pas propriétaire pour un terme défini. Ce sont là les attributs essentiels d'un bail qui font de l'intimé un locataire au sens où l'entend le Code civil du Québec. Dès lors, la convention exécutée par son auteur avec l'appelante en est une de sous-location. En cela, il importe peu que la convention de 1996 ait été constatée sur un document répondant aux exigences de la loi en matière de bail et qu'on y ait pas fait mention du fait qu'il s'agissait d'une sous-location; »

[31] Dans cette cause, c'est à la lumière du lien reliant le propriétaire des actions et l'occupant du logement que la Cour qualifie le propriétaire des actions, aussi détenteur du bail en propriété, de locataire. Telle est la portée de cet arrêt qui en conséquence permettrait de

⁷ Le « bail en propriété » et le Code civil du Québec : la quadrature du cercle, (2011) 70 R. du B. 1-42.

⁸ *Carrigan c. Cour du Québec*, EYB 2005-91267.

⁹ 2012 QCRDL 22481.

retenir la compétence de la Régie du logement dès lors que le lien entre les parties en est un de locataire à sous-locataire.

[32] La soussignée est saisie d'un litige mettant en cause, certes le même bail mais sous un autre angle.

[33] L'angle soulevé par les conclusions de la procédure appelle nécessairement un examen de la relation locateur/bailleur et propriétaire des actions/locataire dans sa globalité et sa continuité (cf. énoncés de la demande : « responsabilité civile délictuelle et contractuelle des administrateurs »).

[34] En l'espèce, le statut d'actionnaire du locataire est la condition d'obtention du bail, lequel se greffe donc, de plein droit, au contrat de vente des actions.

[35] Le bail n'est ni un accessoire, ni une entité distincte de ce contrat, il en est une continuité juridique, assurant ainsi la cohérence globale du mécanisme juridique mis en place, lequel aboutit à la signature du bail.

[36] Ainsi, tous les litiges en lien avec la jouissance du bien loué doivent nécessairement être analysés à la lumière de cette architecture générale et cohérente constituée du contrat de vente des actions et du bail.

[37] Qu'en est-il donc de la relation entre le locataire et la compagnie bailleur en regard de la compétence du présent forum?

[38] Rappelons que le louage est traité aux articles 1851 à 2000 du Code civil du Québec.

[39] Rappelons également que la compétence du présent tribunal vise les baux de nature résidentielle (articles 1892 à 2000 C.c.Q.) et que cette compétence est exclusive.

[40] Cette exclusivité signifie que les contrats visés aux articles 1851 à 1891 ne relèvent pas nécessairement de sa compétence exclusive, même si dans le cadre de cette compétence, elle peut voir à leur application. »

[Soulignements ajoutés et références omises]

[42] La soussignée souscrit à cette interprétation qui, par ailleurs, est conforme à la doctrine à l'effet qu'en l'absence des mesures de protection normalement applicables au locataire dans le cadre d'un bail de logement, le bail en propriété ne peut être considéré comme un tel bail.

[43] Comme dans l'affaire précitée, la lecture du bail liant les parties démontre clairement que plusieurs clauses du contrat dérogent à des dispositions impératives en matière de bail de logement¹⁰.

[44] En effet, le loyer ou la charge mensuelle que paie la locataire ne correspond pas à la notion de loyer, pouvant comprendre des coûts d'opération, de réparation, de cotisations au fonds de prévoyance, étant calculé en fonction des dépenses de la locatrice et chargé selon les actions détenues par la locataire et échappant totalement aux règles entourant le contrôle des loyers¹¹.

[45] Le bail prévoit aussi qu'il ne peut être modifié sauf en conformité avec le règlement ainsi que la renonciation à toute diminution de la charge mensuelle advenant une perte de service ou le défaut de la locatrice d'exécuter ses obligations¹².

[46] Enfin, le contrat prévoit plusieurs situations pouvant mener à la résiliation du bail et ce, sans que la locatrice n'ait recours au processus judiciaire, comme cela s'impose en matière de bail résidentiel¹³. Parmi ces cas, figurent notamment la faillite du locataire, la vente de l'immeuble ainsi que la possibilité pour les actionnaires de mettre fin à un bail en votant à la majorité que le comportement des occupants d'un logement est dérangeant.

[47] À nouveau, comme dans l'affaire Chevreuil¹⁴, la soussignée croit donc que le bail en cause dans le présent dossier ne constitue pas un bail de logement :

« [45] Un premier constat s'impose : les clauses contractuelles liant les parties mettent en place un régime juridique autonome et distinct de la relation locateur-locataire d'un bail résidentiel et donc clairement suis generis comme le confirme d'ailleurs la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt Carrigan c. Delsuquet précité.

[46] Lorsque la Cour d'appel du Québec reconnaît la qualité de locataire au détenteur des actions de la Corporation bailleuse, elle le fait en regard de l'article 1870 du Code civil du Québec, lequel fait partie du régime général du droit du louage. Autrement dit, on peut être locataire sans relever du régime précis, d'ordre public de protection, applicable au locataire d'un bail résidentiel.

¹⁰ Art. 1893 C.c.Q.

¹¹ L-1 a, art. 0.4; *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, RLRQ, c. T-15.01, r. 2.

¹² L-1 a, art. 0.9 et 1.2.

¹³ L-1 a, art. 3.

¹⁴ Précitée, note 9.

[47] Le régime juridique du bail en litige est, à de nombreux égards, clairement dérogoire au régime applicable en matière de baux résidentiels.

[48] Ainsi, le tribunal doute qu'un locataire qui détient son bail en vertu d'actions, soit la partie vulnérable que le législateur a entendu protéger dans un rapport contractuel et économique qui lui serait a priori défavorable.

[49] Les articles 2.12 al. 1, 2.13, 2.15, 3.02 et 3.02 d) du bail sont d'autres illustrations de ce rapport très particulier entre le bâilleur et le locataire, rapport régis par un régime juridique dont l'économie contractuelle tranche singulièrement, voire s'oppose, avec l'équilibre du bail résidentiel, tel qu'instauré par le législateur à des fins de politiques sociales.

[50] Il est impossible de considérer que les parties ont eu l'intention de soumettre leur relation contractuelle à un régime juridique d'ordre public, parfois de direction mais le plus souvent de protection.

[51] Aussi, faut-il en conclure qu'en matière de bail en propriété, la relation entre le bailleur (la compagnie propriétaire) et le locataire (le propriétaire des actions) et tous les litiges les mettant en cause sont exclus de la compétence du tribunal. »

[Reproduit tel quel et soulignements ajoutés]

[48] L'entente liant les parties prévoyant des droits et des obligations allant bien au-delà de ce qui est permis en matière d'un bail de logement, force est de constater qu'elle ne constitue pas un tel bail au sens de la loi.

[49] Conséquemment, le Tribunal doit décliner compétence quant au présent litige.

[50] Vu cette conclusion, il devient inutile pour le Tribunal de poursuivre son analyse relativement aux autres questions.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[51] **DÉCLINE** compétence.

Isabelle Hébert

Présence(s) : le mandataire de la locataire
Me Alain Godin, avocat de la locataire
Me Carmine Mercadante, avocat de la locatrice
Me Dora Amalia Hilario, avocate de la locatrice

Date de l'audience : 1er décembre 2021