

DEMANDE : 31 2008 01 23 078 G

LOGEMENT CONCERNÉ

92-1520, DOCTEUR-PENFIELD
MONTREAL (QUEBEC) H3G 1B9

RECOURS

Opposition à la subdivision du logement

IDENTIFICATION DES PARTIES

Locataire Demandeur

NAJETH CHOFFEL
92-1520, DOCTEUR-PENFIELD
MONTREAL (QUEBEC) H3G 1B9

Locateur

LE MONT-BELLIARD INC. A/S MARC BARCHICHAT
4309, AV. BEACONSFIELD
MONTREAL (QUEBEC) H4A 2H5

STATUTS

| Date | Statut |
|------------|--------------------------------------|
| 2008-01-23 | DEMANDE DÉPOSÉE |
| 2008-02-01 | AVIS D'AUDITION EXPÉDIÉS AUX PARTIES |
| 2008-02-25 | AUDIENCE |
| 2008-02-25 | REMISE |
| 2008-02-25 | REMISE DE CONSENTEMENT DES PARTIES |
| 2008-03-12 | AVIS D'AUDITION EXPÉDIÉS AUX PARTIES |
| 2008-04-08 | AUDIENCE |
| 2008-04-08 | AJOURNEMENT |
| 2008-04-18 | AVIS D'AUDITION EXPÉDIÉS AUX PARTIES |
| 2008-05-13 | AUDIENCE |
| 2008-05-13 | DÉLIBÉRÉ |
| 2008-05-20 | DÉCISION SIGNÉE |
| 2008-05-21 | DÉCISION EXPÉDIÉE Voir la décision |

Réinitialiser

Québec

© Gouvernement du Québec, 2006

Numéro(s) de dossier(s) : 31-080122-055G; **31-080123-078G**
Noms des parties : STEPHANOS MOSCHOPOULOS c. LE MONT-BELLIARD INC
Date de l'audience : **13-05-2008**
Date de la signature : 20-05-2008
Décideur : Adam, Serge (Me)

Québec **Régie du logement**

Bureau de Montréal
N° de la demande : 31 080122 055 G
31 080123 078 G

Régisseur : Me Serge Adam

STEPHANOS MOSCHOPOULOS
102-1520, DOCTEUR PENFIELD
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9

Locataire - Partie demanderesse
(31 080122 055 G)

et

NAJETH CHOFFEL
92-1520, DOCTEUR PENFIELD
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9

Locataire - Partie demanderesse
(31 080123 078 G)

c.

LE MONT-BELLIARD INC
4309, AV. BEACONSFIELD
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4A 2H5

Locateur - Partie défenderesse
(31 080122 055 G)
(31 080123 078 G)

Logements concernés :
1520, Docteur Penfield, app.102 et app. 92
Montréal (Québec) H3G 1B9

Dates des audiences :
8 avril 2008 et 13 mai 2008

Présence(s)

le locataire Stephanos Moschopoulos
Me Paul Maheu, avocat du locataire Stephanos Moschopoulos
la locataire Najeth Choffel
le locateur

D é c i s i o n

Le tribunal est saisi de deux demandes d'opposition à la subdivision du logement présentées par deux locataires du même immeuble dont est propriétaire le locateur. Dans les deux dossiers, chacun des locataires s'oppose à la subdivision de son logement.

À l'audience, chacun des locataires produit un amendement, demandant au tribunal, subsidiairement, dans l'hypothèse où le soussigné rejeterait l'avis d'opposition à la subdivision, d'accorder à chacun des locataires une indemnité prévue par l'article 1965 du Code civil du Québec. À cet égard, le tribunal a autorisé l'amendement afin que toutes les prétentions des parties puissent être débattues et décidées dans la présente instance.

Lors des audiences, le tribunal a réuni les deux dossiers des locataires afin qu'une seule preuve soit entendue quant au projet de subdivision des logements des deux locataires afin de n'en former qu'une seule. Une preuve commune a donc été faite par le locateur et les locataires se sont faits entendre quant à leur argument respectif dans leur propre dossier comme dans leurs arguments communs.

Chaque locataire était lié avec le locateur par un bail renouvelé du 1er juillet 2007 au 30 juin 2008.

La preuve révèle également que le 27 décembre 2007, le locateur a transmis aux deux locataires un avis d'éviction pour subdiviser chacun des logements des locataires.

Le tribunal retranscrit pour une meilleure compréhension les termes de l'avis pour chacun des locataires, lesquels sont identiques :

«La présente est pour vous informer qu'à l'expiration de votre bail le 31 juillet 2007, nous avons l'intention de subdiviser votre appartement pour en faire deux appartements.

Tel que vous avez pu le constater, nous avons apporté des changements substantiels à l'immeuble et nous avons l'intention de subdiviser plusieurs logements à l'expiration de leur bail respectif.

En vous remerciant de votre collaboration, veuillez agréer, nos cordiales salutations. »

À l'audience, l'avocat d'un des locataires dans sa plaidoirie soulève l'irrégularité de l'avis. Il prétend que celui-ci est non conforme, la date d'effet d'éviction dans l'avis étant fort imprécise et ambiguë. Me Maheu précise que cette date porte à confusion, car à la face même de l'avis, c'est une date impossible, s'agissant du 31 juillet 2007.

Dans l'hypothèse d'accepter l'erreur de transcription quant à l'année, insiste-t-il, il est difficile pour le locataire de connaître exactement la date de l'éviction demandée. Est-ce la date de l'expiration du terme du bail qui est le 30 juin 2008 ou encore le 31 juillet 2008? Cela est d'autant plus important, explique-t-il, qu'il existe une énorme différence dans la demande d'indemnité pour frais raisonnables de déménagement que peut obtenir un locataire évincé tel qu'établi par l'article 1965 du Code civil du Québec précité. Il est en effet de commune renommée que les frais de déménagement sont beaucoup plus élevés vers le 30 juin d'une année qu'ils ne peuvent l'être le 31 juillet, comme à l'inverse, il est plus difficile de trouver un logement le 1er août que le 1er juillet.

Quant au locateur, son représentant soulève qu'il s'agit d'une erreur d'écriture et qu'il est clairement indiqué dans l'avis « à l'expiration de votre bail », lesquels termes suffisent à établir la véritable date de l'éviction.

Décision

Le législateur a établi un formalisme à respecter en matière d'éviction d'un locataire pour subdiviser un logement et c'est ainsi qu'il édicte à l'article 1961 du Code civil du Québec, ce que doit contenir l'avis d'éviction dans un tel cas; cet article se lit comme suit :

« 1961. L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur.

L'avis d'éviction doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

Toutefois, la reprise ou l'éviction peut prendre effet à une date postérieure, à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal.»

De plus, cet avis doit respecter le délai prescrit à l'article 1960 du Code civil du Québec qui prévoit :

« 1960. Le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois.

Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction.»

À l'instar de l'avocat d'un des locataires, le tribunal estime que l'avis est fort imprécis et ambigu quant à la date d'effet de l'éviction. Celle-ci à la lecture même de cet avis rend le lecteur confus quant à cette date.

Cette confusion est telle qu'un des locataires a produit, à l'audience, dans le cadre de sa preuve d'indemnité pour frais raisonnables de déménagement, une estimation de la firme de déménageurs Panneton & Panneton (Pièce L-5 dossier 31-080122-055 G) en date du 17 mars 2008, laquelle estimation a été confectionnée dans le cas d'un déménagement prévu à la fin du mois de juillet 2008.

Pour ajouter à toute cette confusion, le représentant du locateur lui-même ajoutait, dans sa plaidoirie, que le tribunal ne devrait pas se contenter d'une seule estimation que celle produite à l'audience par l'un des locataires afin de considérer le montant de l'indemnité, le locataire devant produire plusieurs estimations afin de satisfaire son obligation de minimiser les dommages, sans toutefois préciser que la date de cette estimation était pour un déménagement prévu pour la fin du mois de juillet 2008 et qu'elle devrait l'être pour un déménagement pour le 30 juin 2008.

Il est donc loin d'être évident que Mme Najeth Choffel et M. Stephanos Moschopoulos savaient ou devaient savoir que la date d'éviction indiquée sur l'avis était une erreur et devait se lire pour le 30 juin 2008 au lieu du 31 juillet 2008. Le tribunal est bien prêt à admettre une erreur de transcription pour l'année 2007 indiquée dans cet avis, cependant le tribunal ne peut interpréter la totalité de cette date comme une simple erreur matérielle. Il existe une grande différence entre les mois de juin et juillet, et même en acceptant ultimement l'erreur pour le mois également, nous serions en présence du 31 juin 2008, ce qui est une date impossible.

Le droit à l'éviction étant une exception à la règle au maintien dans les lieux prévu à l'article 1936 du Code civil du Québec, il est donc important de respecter les formalités scrupuleusement sous peine de voir l'opposition du locataire accueillie. Uniquement sur cette base, le tribunal fera droit à la demande des locataires, car il ne peut y avoir ambiguïté quant à la date de l'avis d'éviction, celle-ci devant être claire et précise, ce qui n'est vraisemblablement pas le cas dans les présents dossiers.

Qui plus est, s'il y avait une véritable date d'éviction dans ces avis, le tribunal estime à l'instar des locataires qu'elle serait celle du 31 juillet 2008. Conséquemment, dans un tel cas, la fin du terme du bail ne serait plus le 30 juin 2008, mais bien le 30 juin 2009, car pour qu'il y ait un bail liant les parties pour le mois de juillet 2008 au complet, il faut nécessairement qu'il y ait reconduction du bail. Or, le tribunal considérerait également dans une telle hypothèse que l'avis est invalide puisqu'il résilierait un bail avant terme et ne serait donc pas conforme à l'article 1960 du Code civil du Québec, lequel exige, faut-il le rappeler, qu'il soit expédié six mois avant l'expiration du bail.

Vu cette conclusion, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres prétentions de chacun des locataires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE l'opposition des locataires à la subdivision de leur logement respectif;

CONDAMNE le locateur à payer à Mme Najeth Choffel, 70 \$ pour ses frais judiciaires;

CONDAMNE le locateur à payer à M. Stephanos Moschopoulos, 70 \$ pour ses frais judiciaires.

Le 20 mai 2008

Me Serge Adam, régisseur

SA/nv

1 original et 3 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.