

Guertin-Giroux v. Delrue, 2026 QCTAL 26414

This decision forms part of Courtready.ca's Canadian AI-Hallucination Cases Database, which tracks Canadian legal decisions addressing fabricated citations and other misuse of artificial intelligence in legal submissions. Courtready.ca obtained this decision from the Canadian Legal Information Institute (CanLII).

FULL DATABASE

<https://courtready.ca/fictitious-citations-in-canadian-courts/>

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

Nos dossiers :
760855 31 20240131 G
820605 31 20240919 G
917451 31 20251022 G

Nos demandes :
4183946
4463835
4941656

Date : 06 août 2026

Devant la juge administrative : Vanessa O’Connell-Chrétien

FRANÇOIS GUERTIN-GIROUX

JADE RIOUX
Locataires - Partie demanderesse
(760855 31 20240131 G)
(917451 31 20251022 G)
Partie défenderesse
(820605 31 20240919 G)

c.

JEAN-FRANÇOIS DELRUE

PATRICIA LAMBERT
Locateurs - Partie défenderesse
(760855 31 20240131 G)
(917451 31 20251022 G)
Partie demanderesse
(820605 31 20240919 G)

D É C I S I O N

1. CONTEXTE

- [1] Le 19 décembre 2023, Jean-François Delrue (**Delrue**) et Patricia Lambert (**Lambert**) achetaient ensemble, de Claude Boileau et Jean Benoît, liquidateur de la succession de Johanne Benoît, l'immeuble concerné par le litige et en devenaient, par le fait même, locateurs¹.
- [2] L'immeuble en question est un triplex montréalais situé sur la rue St-Hubert, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

¹ L-10.

[3] Deux portes extérieures se présentent en façade avant de l'immeuble, lesquelles sont au même niveau et accessibles en montant des marches extérieures. À l'arrière de l'immeuble, il y a un garage accessible par la ruelle à partir de laquelle on peut aussi accéder à un escalier intérieur qui mène au logement des locataires et se poursuit jusque sur le toit de l'immeuble.

[4] Au moment de l'achat, deux logements sur trois étaient loués, dont celui du deuxième étage, le logement concerné par le litige opposant les parties, suivant un bail de logement liant les locataires François Guertin-Giroux (**FGG**) et Jade Rioux (**Rioux**). Ces derniers partagent alors les lieux avec une troisième personne, Lucas Krishnapillai (**Krishnapillai**).

[5] Au fil du temps, d'autres personnes viendront aussi partager le logement : Louisa Chang, Sky Manning, Noah York (**York**), Emma Brack, Paul Kakhozi (**Kakhozi**), Juliette Ellis, Vanessa Dumont-Leseize (**Leseize**), Marilou Paquette (**Paquette**)². C'est que le logement loué est d'une importante superficie et comprend quatre chambres fermées³.

[6] Il ne faudra que très peu de temps suite à l'arrivée des nouveaux locateurs dans l'immeuble pour que le litige s'installe entre les parties. Alors que les locateurs avaient compris qu'un bail les liait avec quatre locataires occupants, ils constatent rapidement que ces quatre personnes n'occupent plus les lieux. Cette situation amènera une certaine friction à laquelle s'ajoutera le contentieux de l'utilisation du palier de la cage d'escalier, accessible par l'entrée principale de l'immeuble, par les occupants du logement concerné, pour y laisser un tapis au sol et y ranger des souliers à même un rangement à chaussures de deux palliers.

[7] Jusqu'à janvier 2025, les parties habitent toutes le même immeuble⁴. Cela s'est avéré source d'exacerbation des litiges opposants les parties. Cette proximité des parties a définitivement eu un impact sur elles alors que, jour après jour, elles vivent de nouveaux événements justifiant l'ajout de nouveaux éléments de preuves pour démontrer la survenance de nouveaux faits ou de nouvelles demandes à leurs recours. C'est que divers recours ont été introduits par les parties au fil du temps.

[8] En plus de ce quotidien vécu en opposition en raison de leurs positions respectives, les parties se sont trouvées à revivre, en parallèle, les événements problématiques à travers les audiences du Tribunal auxquelles elles ont été convoquées. C'est que plusieurs audiences ont été nécessaires avant d'en arriver à la présente décision. Celles-ci furent tenues entre décembre 2024 et mars 2026.

[9] Les parties ont témoigné⁵, à l'exception de Delrue. Isabelle Fafard (**Fafard**), une amie du couple que forment les locateurs a été appelée pour témoigner par ceux-ci, de même que Aton Kamanda⁶ (**Kamanda**) et Lucas Maes, ayant loué le logement au troisième étage de l'immeuble pendant une partie de la période sur laquelle le litige s'est étiré entre les parties. Les locataires ont quant à eux fait entendre Jérôme Aucoin⁷ (**Aucoin**), Kakhozi⁸, Leseize⁹, Krishnapillai¹⁰, Aurélien Clavier¹¹ (**Clavier**) et Marine Avidissian¹² (**Avidissian**).

[10] Ultimement, après plusieurs heures d'audience, les recours principaux des locataires et des locateurs ont pu être pris en délibéré, de même que certaines conclusions recherchées à un recours subséquent des locataires¹³.

[11] La présente décision vise à décider des conclusions recherchées après avoir pu entendre la preuve que les parties souhaitaient faire valoir eu égard à celle-ci.

² L-133.

³ P-6.

⁴ L-133.

⁵ FGG a témoigné les 8, 9, 10 et 11 octobre 2025, ainsi que le 13 mars 2026. Rioux a témoigné les 9 et 10 décembre 2025, ainsi que les 11 et 13 mars 2026. Lambert a témoigné les 11, 12 et 13 mars 2026.

⁶ Audiences du 12 juin et 11 juillet 2025.

⁷ Audience du 7 mars 2025.

⁸ Audience du 22 mai 2025.

⁹ Audience du 8 octobre 2025.

¹⁰ Audience du 22 mai 2025.

¹¹ Audience du 9 décembre 2025.

¹² Audience du 9 décembre 2025.

¹³ Le Tribunal a scindé une des demandes des locataires. Nous y reviendrons.

2. DEMANDES INTRODUITES PAR LES PARTIES

2.1. Demande des locataires (Dossier 760855 / Demande 4183946)

[12] FGG et Rioux, se qualifiant de locataires à leur procédure, introduisaient le 31 janvier 2024 une demande au Tribunal à l'encontre des locateurs visant les conclusions suivantes :

« **INTERDIRE** aux locateurs d'accéder aux remises où les biens des locataires sont entreposés à moins d'avoir le consentement de ceux-ci;

INTERDIRE aux locateurs de déplacer ou de disposer des biens des locataires entreposés dans les remises;

INTERDIRE aux locateurs de jeter les bottes, souliers ou autres biens analogues qui se trouvent sur le pallier d'entrée de leur logement;

ORDONNER aux locateurs de ne pas faire de travaux entre 19h et 7h en semaine, 18h et 10h du ven. au sam. et 18h et 12h du sam. au dim.;

ORDONNER aux locateurs de prendre toutes les mesures raisonnables afin de conserver un niveau de bruit raisonnable dans leur logement et dans les espaces communs de l'immeuble;

ORDONNER aux locateurs de s'abstenir de toute action ayant pour effet de nuire à leur jouissance de leur espace sur le toit;

CONDAMNER les locateurs au paiement des frais judiciaires et de notification. »

[13] Le 7 novembre 2024, un premier amendement était fait de ce recours des locataires pour ajouter les conclusions suivantes aux conclusions existantes :

« **ORDONNER** aux locateurs de permettre en tout temps l'accès à l'immeuble et au logement aux locataires et des avertir à l'avance pour tout changement de serrure et/ou mécanisme de sécurité;

ORDONNER aux locateurs de remettre aux locataires cinq copies fonctionnelles des clés des serrures ou mécanismes des portes avant et arrière du logement, ainsi que des portes avant et arrière de l'immeuble leur donnant accès à celles-ci, et ce, même en cas de changement de serrure et/ou mécanisme de sécurité, le cas échéant;

ORDONNER aux locateurs de s'abstenir de modifier toute condition du bail de manière unilatérale pendant la durée de bail et sans le consentement des locataires;

ORDONNER aux locateurs de cesser toutes formes de harcèlement à l'endroit des locataires, et des occupants et invités, à qui ils donnent accès à leur logement; »

[14] Le 25 février 2025, un second amendement du recours était fait, cette fois pour ajouter les conclusions suivantes :

« **ORDONNER** aux Locateurs de réinstaller, dans un délai de 10 jours, la boîte aux lettres sécurisée des Locataires sur le mur extérieur avant de l'immeuble, là où elle se trouvait auparavant, en s'assurant de leur fournir 4 clés fonctionnelles de celle-ci. Le cas échéant, **INTERDIRE** aux Locateurs de retirer cette boîte aux clés sans le consentement des Locataires;

INTERDIRE aux Locateurs de surveiller, épier, guetter les Locataires, leurs occupants et leurs invités, par quelque moyen que ce soit notamment via les caméras de surveillance;

ORDONNER aux Locateurs de réparer ou de remplacer, dans un délai de 5 jours ouvrables, la serrure dysfonctionnelle de la extérieure arrière, et **À DÉFAUT, AUTORISER** les Locataires à faire réparer ou remplacer ladite serrure et à retenir les frais qui en découlent de loyers à être perçus;

DIMINUER le loyer de la manière suivante :

- De 20% à partir de janvier 2024 pour la perte de valeur locative du logement en raison des troubles de jouissance répétés (harcèlement);

- De 10% à partir de février 2024 pour le retrait de l'accès à l'espace des locataires sur le toit et le retrait de l'accès à l'entrée arrière de l'immeuble;
- De 1% à partir de janvier 2024 pour le retrait de l'espace d'entreposage des souliers sur le palier d'entrée;
- De 1% à partir de janvier 2024 pour la décrépidité marquée des murs de la salle de bain et la ventilation inadéquate;
- De 5% depuis juillet 2024 pour la restriction unilatérale du nombre de clés de l'accès avant de l'immeuble;
- De 10% pour les mois de janvier à mars et de juillet à septembre 2024 pour les bruits excessifs occasionnés notamment par les travaux de construction au 3736A et au 3734 St-Hubert; »

CONDAMNER les Locateurs à verser aux Locataires la diminution de loyer accordée, en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du mois de janvier 2024;

CONDAMNER les Locateurs à verser aux Locataires à titre de dommages-intérêts punitifs la somme totale de 15 000,00 \$ ventilée comme suit :

- La somme de 10 000,00 \$ en vertu des articles 1899 et 1902 du *Code civil du Québec*;
- La somme de 5 000,00 \$ en vertu de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*;

Le tout, en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la présente décision;

CONDAMNER les Locateurs à verser aux Locataires la somme de 5 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts moraux, en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 31 janvier 2024;

CONDAMNER les Locateurs à verser aux Locataires la somme de 3 339,93 \$ à titre de dommages-intérêts matériels, en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 31 janvier 2024; »

[15] Le 6 octobre 2025, un troisième amendement était introduit pour modifier le recours des locataires, cette fois pour modifier les conclusions déjà recherchées notamment :

- en ce qui a trait aux dommages punitifs lesquels sont désormais l'objet de la conclusion unifiée suivante :
« **CONDAMNER** les Locateurs à verser aux Locataires à titre de dommages-intérêts punitifs la somme totale de 15 000,00 \$ en vertu des articles 1899 et 1902 du Code civil du Québec et des articles 1, 4, 5, 6, 7, 8, 49 de la Charte des droits et libertés de la personne. Le tout, en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter de la date de la présente décision »
- en ce qui a trait aux dommages moraux la conclusion recherchées est désormais la suivante :
« **CONDAMNER** les Locateurs à verser aux Locataires la somme de 8 000,00 \$ à titre de dommages-intérêts moraux, ventilée comme suit :
La somme de 3 000,00 \$ pour la Locataire Rioux;
La somme de 5 000,00 \$ pour le Locataire Guertin-Giroux;

Le tout en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 31 janvier 2024; »

- en ce qui a trait aux dommages matériels, la conclusion recherchées est remplacée par la suivante :
« **CONDAMNER** les Locateurs à verser aux Locataires la somme de 2 846,22 \$ à titre de dommages-intérêts matériels, en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 31 janvier 2024; »

2.2. Demande des locateurs (Dossier 820605 / Demande 4463835)

[16] Le 19 septembre 2024, les locateurs introduisaient une demande au Tribunal à l'encontre de FGG et de Rioux, à titre de locataires. Ils demandaient alors la résiliation du bail pour les motifs suivants :

« La partie défenderesse contrevient au bail, causant ainsi un préjudice sérieux au demandeur pour les motifs suivants : Inexécution de l'obligation et du non respect du bail. Ils ne veulent pas me redonner ma remise et je paie des frais d'entrepôt. Ils ont installé des caméras sans avoir l'autorisation. Ils jouent dans l'électricité, m'ordonne d'aller au toit pour pouvoir fumer (fumage de pot). Perte de jouissance des autres locataires. Sous-locations illégales sans avoir m'aviser ni avoir l'autorisations. Usage prématurée, il y a de moisissure dans la salle de bain en raison de plusieurs occupants sans droit. Distribution abusive de la clé principale sécurisé des espaces communes. Menaces et intimidations avec un évènement de la police. »

[17] Le 3 décembre 2024, les locateurs amendent leur demande pour réclamer en plus le paiement des sommes suivantes des locataires :

« 1- Frais d'huissier 236,61 \$
2- Frais d'entrepôt 3 891,90 \$ »

[18] Le 27 février 2025, des dommages moraux de 5 000 \$ sont réclamés par les locateurs, de même que des dommages punitifs de 5 000 \$ également.

[19] Les motifs de l'amendement du 3 décembre 2024 contiennent également une demande visant à ce que les locataires enlèvent une boîte à clés installée sur la rampe « de façon permanente ».

[20] Les parties ayant admis qu'il y avait eu résiliation du bail début mars 2026, à l'audience du 11 mars 2026, ces conclusions en résiliation de bail et visant le retrait d'une boîte à clés devenait sans objet.

[21] Seules les autres conclusions recherchées par les locateurs, portant sur les sommes réclamées à titre de dommages, de frais d'huissier et d'entreposage, restaient à trancher. À cet égard, il y a eu amendement à l'audience du 12 mars 2026 pour augmenter à 7 277,76 \$ le quantum de la somme réclamée pour les frais d'entreposage.

2.3. Demande d'ordonnances de sauvegarde des locataires (Dossier 832523/Demande 4530974)

[22] Le 11 novembre 2024, le Tribunal recevait des locataires une demande en ordonnances de sauvegarde pour qu'elle soit instruite à l'audience du 11 décembre 2024 alors que les parties étaient convoquées en audience sur la demande des locataires portant le numéro de dossier 760855.

[23] Au terme de cette audience du 11 décembre 2024, la demande de sauvegarde, au stade interlocutoire fut prise en délibéré sur certaines conclusions seulement.

[24] La demande fut rejetée par décision de la soussignée le 3 janvier 2025¹⁴.

[25] Suivant la résiliation du bail intervenue entre les parties en mars 2026, les locataires se sont désistés de cette demande.

2.4 Demande « subséquente » des locataires (Dossier 917451 / Demande 4941656)

[26] À l'audience convoquée du 8 octobre 2025, alors que les parties étaient convoquées pour trois jours d'audience complets consécutifs, un nouveau recours a été introduit par FGG et Rioux. Cette, demande, signée le matin même, a donné ouverture à un autre dossier opposant les parties puisqu'il ne s'agit pas, à proprement parlé, d'une demande subséquente par rapport aux autres demandes que les locataires ont introduites.

¹⁴ Guertin-Rioux c. Delrue, 2025 QCTAL 250 (CanLII).

[27] Cette demande, amène un changement de paradigme quant à la position des locataires, qui par cette demande, demandent à ce que le Tribunal décide des conclusions recherchées suivantes, lesquelles portent notamment sur le statut même de Rioux à titre de locataire au bail suite au refus des locateurs en réponse à un avis de cession du bail :

« **STATUER** sur le statut de Jade Rioux

CONSTATER la résiliation du bail de Jade Rioux;

CONSTATER la résiliation du bail de Jade Rioux au tort des locateurs;

CONDAMNER les locateurs à verser à François Guertin-Giroux à titre de sommes perçues en trop les loyers qu'il a payé sous protêt correspondant à la part du loyer normalement assumé par Jade Rioux;

CONDAMNER les locateurs à verser aux demandeurs à titre de dommages-intérêts la somme correspondant à la part du loyer normalement assumé par Jade Rioux et payé sous protêt par François Guertin-Giroux;

CONDAMNER les locateurs à verser aux demandeurs la somme de 1 000,00 \$ à titre de dommages moraux;

RÉSERVER les droits des demandeurs quant à leurs recours éventuels ou réclamations possibles;

RENDRE toutes les ordonnances que le Tribunal estime propres à sauvegarder les droits des demandeurs;

CONDAMNER les locateurs au paiement des intérêts au taux légal, ainsi que de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

CONDAMNER les locateurs aux frais de justice. »

3. GESTION DU DOSSIER

[28] Suite à la première audience tenue en décembre 2024, toutes les demandes pendantes des parties, à l'exception de celui concernant la fixation du loyer, ont été réunies pour procéder en même temps devant la soussignée sur la base d'une preuve commune.

[29] Le nombre et l'envergure des demandes à trancher, l'étendue de la preuve à administrer, les demandes de remise et la survenance de faits nouveaux à mettre en preuve au fil des audiences ont amené le Tribunal à effectuer une gestion d'instance importante sur les demandes entreprises par les parties. Diverses décisions interlocutoires ont été rendues à ce titre pour encadrer le déroulement de ces dossiers¹⁵.

[30] À ce titre, dans le but de faciliter l'administration de la preuve et assurer la saine gestion du temps d'audience, il a été convenu par les parties d'admettre en preuve l'ensemble des courriels soumis par les parties¹⁶.

[31] Également, le litige a été circonscrit aux faits survenus avant le 10 octobre 2025¹⁷. Cela s'explique de par les nombreux amendements déjà faits au fil des audiences, alors que les parties vivaient essentiellement dans le même immeuble. Les faits nouveaux survenant, il aurait fallu rouvrir le témoignage de témoins à chaque nouvel amendement ultérieur, ce qui aurait retardé inévitablement la prise en délibéré du dossier en ce qu'il aurait engendré la nécessité de convoquer des audiences additionnelles dans un contexte où la preuve s'avère déjà fort étoffée, tel qu'en témoigne la présente décision¹⁸.

[32] Le 27 février 2026, lors d'une conférence de gestion, le Tribunal a été informé de la résiliation du bail à venir pour mars 2026 et de l'impossibilité pour l'avocat initialement responsable d'une des demandes au dossier pour les locataires d'être présent aux audiences déjà convoquées.

¹⁵ Voir à cet effet les procès-verbaux d'audience et de gestion de même que les décisions suivantes : *Guertin-Giroux c. Delrue*, 2025 QCTAL 37611 (CanLII); *Guertin-Giroux c. Delrue*, 2025 QCTAL 34432 (CanLII).

¹⁶ Voir à ce titre, le procès-verbal du 10 octobre 2025 au dossier numéro 760855.

¹⁷ Voir à cet effet le procès-verbal de la conférence de gestion du 12 janvier 2026 au dossier 820605.

¹⁸ Voir à cet effet le procès-verbal de la conférence de gestion du 12 janvier 2026 au dossier 820605.

[33] Lors de cette gestion, il a été décidé de maintenir les audiences fixées, de procéder sur ce qui avait toujours un objet eu égard aux demandes pendantes à la lumière de la résiliation à intervenir d'ici l'audience et de scinder le recours subséquent des locataires de manière à ne procéder que sur les trois premières conclusions recherchées à cette demande au dossier 917451. C'est que les questions juridiques qu'amènent ces conclusions s'avèrent préliminaires à toutes les autres.

[34] En effet, le litige portant sur la cession du bail, au cœur du dossier numéro 917451, est susceptible d'avoir un impact sur la détermination de l'intérêt qu'avait Rioux au moment de l'introduction des autres recours, en ce que son statut même de locataire est en cause. Plus précisément, si le Tribunal venait à conclure que le refus de cession par les locateurs a mis fin à son bail, il faudrait alors s'interroger sur son intérêt juridique quant à certaines des conclusions des autres demandes dont est saisi le Tribunal; autant qu'il faudrait s'interroger sur la compétence du Tribunal à entendre cette partie, celle-ci n'étant alors plus locataire.

[35] Au terme de la présente décision sur les trois conclusions de la demande du dossier numéro 917451, les parties seront convoquées en audience pour être entendues sur les autres aspects de cette demande à moins de recevoir un désistement des locataires sur cette demande.

4. PREUVE REÇUE

[36] Le Tribunal, tel que déjà mentionné, a entendu nombre de témoins. Cela s'explique de par l'étendue des demandes originaires. Vu les questions à trancher restantes et vu la résiliation du bail survenue, seuls les témoignages des parties seront présentés en détails à la présente décision.

[37] Évidemment, l'ensemble des témoignages a été pris en considération pour rendre la présente décision.

[38] Également, des centaines de documents ont été reçus tant des locataires que des locateurs. Ces documents se dédoublant pour une grande part, le Tribunal fera référence à la présente décision qu'à une seule cote de pièce, et ce, bien que le document ait pu être produit par les deux parties.

4.1 Témoignage de François Guertin-Giroux

[39] FGG a témoigné les 8, 9, 10 octobre 2025 et le 13 mars 2026.

[40] Il mentionne qu'une entente de cession de bail est intervenue avec Justine-Anne Rowell pour le 1^{er} mai 2022¹⁹. Il a commencé à occuper le logement un peu avant cette date, environ à la mi-avril 2022, puisqu'une chambre du logement était libre. La cession avait été validée par Boileau. Il y avait, au 1^{er} mai 2022, trois locataires au bail, lesquels habitaient le logement sans autres occupants.

[41] À l'automne 2022, une autre personne est venue vivre au logement temporairement. La copine de Aucoin a fait de même en ce que ce dernier et elle alternaient entre le logement de l'un et l'autre. Celle-ci avait sa clé du logement bien qu'elle ne partageait pas les dépenses du logement.

[42] Il mentionne que Jade Rioux s'est vu céder « la partie » du bail de Isabelle Boucher par contrat de cession intervenu le 15 janvier 2023²⁰. Rioux est arrivée dans le logement au 1^{er} février 2023.

[43] Aucoin a par la suite cédé « sa part » du bail à FGG et à Rioux par contrat de cession signé du 13 juin 2023 par toutes ces parties prenantes²¹. Aucoin cherchait à être libéré de ses obligations au bail pour le 1^{er} juillet 2023. Aucoin a avisé Boileau par avis de cession signé du 14 juin 2023²².

[44] Des amis à Jade, Cam et Ella, un couple, ont occupé temporairement le logement pour une période de deux mois. Cela est survenu après le départ de Aucoin et sa copine du logement.

¹⁹ L-7.

²⁰ L-8.

²¹ L-9.

²² L-127.

- [45] Par cette cession, le nombre de locataires au bail était réduit à deux : FGG et Rioux.
- [46] FGG témoigne qu'il cherchait d'autres occupants pour le logement. Il avait trouvé Luka mais celui-ci n'était intéressé à venir occuper le logement qu'à partir du 1^{er} septembre 2023.
- [47] Au 1^{er} septembre 2023, les occupants du logement étaient FGG, Rioux et Krishnapillai. C'est FGG qui payait le loyer²³ aux locateurs.
- [48] Le bail a été renouvelé le 1^{er} juillet 2025 pour une période de bail prévue se terminer le 30 juin 2026. FGG témoigne que le loyer payable est de 1 770 \$ au premier jour du mois. Une procédure de fixation de loyer est pendante au Tribunal puisqu'il y a eu opposition des locataires à l'augmentation du loyer proposé et à l'ajout au bail de règlements par les locateurs par avis de reconduction.
- [49] Au 1^{er} octobre 2024, les occupants du logement sont alors FGG, Kakhozi et Rioux²⁴.
- [50] Au 8 octobre 2025, les occupants du logement sont FGG, Kakhozi, Leseize, Paquette²⁵. Le Témoin précise néanmoins qu'il n'occupe plus les lieux loués depuis presque une année, la cohabitation avec les locateurs étant devenue intolérable pour lui. Dans les faits, FGG ne sera pas au logement de juillet 2024 à septembre 2024 et de janvier 2025 à octobre 2025²⁶.
- [51] Il dira que le logement est devenu un lieu qu'il qualifie d'hostile en raison du comportement des locateurs. Il ne s'y sent plus bien. Il habite plutôt sa maison achetée en 2023 dans la région du Bas-Saint-Laurent.
- [52] Il dit que suivant l'arrivée des locateurs dans l'immeuble, en décembre 2023, jusqu'en juin 2024, il occupait le logement loué. Il a toutefois développé de l'anxiété, une fatigue; il sentait qu'il « tombait en burnout ». Il a alors décidé de se retirer deux mois dans sa propriété du bas du fleuve. Il dit que voyant ce que les locateurs faisaient, il a repoussé son retour de semaine en semaine.
- [53] Il était craintif de retourner au logement parce que, constatant son état, alors qu'il était à distance, celui-ci n'était pas susceptible de s'améliorer avec un retour au logement.
- [54] Ultimement, il est revenu au logement puisque sa vie est à Montréal. Quelques jours après son retour, il voit qu'il est trop affecté par le conflit qui perdure avec les locateurs. Il commence à habiter ici et là, chez des amis, pour rester à Montréal, mais sans être au logement. Il travaille sur l'ordonnance de sauvegarde et fonde beaucoup d'espoir sur le fait que l'émission de celle-ci amènera une période d'accalmie qui lui permettra de réintégrer le logement.
- [55] Malheureusement, l'ordonnance ne sera pas accordée et il explique avoir vécu difficilement cette décision. Il dit avoir vécu beaucoup de détresse par rapport à cette situation, ne sachant pas quand le climat changerait pour lui permettre de réintégrer le logement. Il voyait son état empirer.
- [56] Il se dit neurodivergent et explique avoir un besoin de stabilité au niveau de son logement. En janvier 2025, il se dit complètement perdu. Il trouve une solution temporaire en occupant alors le logement d'un couple d'amis parti à l'étranger.
- [57] Il dit qu'il ne pouvait revenir occuper le logement et y vivre. C'est qu'il se décrit alors dans un état d'hypervigilance. Il ne pouvait vivre avec la présence si proche des locateurs en ce qu'ils étaient susceptibles par exemple de le croiser dans les escaliers. Il devait en plus gérer les plaintes, faire le relais et gérer les occupants du logement.
- [58] Il dit qu'à partir du 14 septembre 2024, il est devenu le principal responsable du bail et des obligations de celui-ci. C'est qu'à cette période, Jade lui a annoncé vouloir quitter le logement. Il mentionne aussi qu'à partir de cette date, il n'a plus personne avec qui partager la charge émotionnelle qui vient avec ces responsabilités.
- [59] Cette charge émotionnelle et ces obligations, il les dit partagées, avant cette date, avec Rioux.

²³ L-124.

²⁴ L-133.

²⁵ L-133.

²⁶ L-133.

[60] Il décrit la charge qui s'impose à lui de la manière suivante :

« C'est moi qui avait la responsabilité d'honorer nos exigences de la bonne foi, répondre aux locateurs, démentir leurs accusations, de devoir comme expliquer grosso modo l'état du droit en la matière pour chacune des plaintes qui nous présentaient. »

[61] Il considère que cette charge qui s'impose désormais seule à lui est lourde en soi et que c'est pour cette raison qu'il ne pouvait en plus « subir » la charge de vivre au quotidien au logement avec la proximité des locateurs.

[62] Il dit que la situation est d'une telle intensité, nocive qu'il prend la décision, fin janvier 2025, de vivre « dans son sac à dos » pour le reste de l'hiver. Il continue donc de vivre d'endroit en endroit jusqu'en juin 2025. Ce n'est que de manière exceptionnelle qu'il viendra dormir au logement.

[63] En avril 2025, il constate que son état ne s'améliore pas malgré la distance. Il cherche alors une chambre ou un logement temporaire, pour quelques mois, pour pouvoir se poser le temps que le dossier suivre son cours. Il ne réussira toutefois pas à trouver de chambre ou de logement temporaire.

[64] Face à cette situation et à l'accumulation, il « tombe en burn out ». Il dit avoir « frappé un mur » fin avril, début mai. Il n'était plus capable de respecter ses engagements scolaires et professionnels. Il était à peine capable de répondre « à ses besoins de base ».

[65] Il décide alors de retourner au Bas-Saint-Laurent pour « inverser la tendance ». C'est dans ce contexte qu'il envisage la sous-location avec Paquette.

[66] Il dira aussi qu'il pensait que les procédures se termineraient plus rapidement et qu'il ne se voit pas retourner au logement avant qu'une décision soit rendue.

[67] Il décrit qu'il se disait méfiant des locateurs parce que depuis l'arrivée des locateurs dans l'immeuble, ils tentent de modifier les obligations de leur bail et de leur faire perdre des droits. Ils ont par exemple tenté de leur imposer un nouveau règlement, ce que les locataires n'ont pas accepté. Ils reçoivent néanmoins des reproches basés sur ce règlement. Il dit recevoir aussi des plaintes des locateurs pour toutes sortes de gestes qu'ils n'ont pas commis, pour des gestes qui ont été commis, mais qu'ils étaient en droit de commettre ou encore, des plaintes pour des gestes qui n'existent pas.

[68] Il perçoit que ces nombreuses plaintes ont pour objectif de les mettre « dehors » et qu'il n'y a aucune volonté des locateurs de régler la situation à la source de la plainte en question.

[69] Il fait valoir que les demandes des locataires entraînent des représailles par les locateurs prenant la forme de courriels belliqueux, de regards hostiles ou menaçants et des pannes d'électricité.

[70] Il dira qu'il ne se sent pas la bienvenue dans l'immeuble, que de tels comportements en témoignent et que cela affecte les locataires.

[71] Le témoin ne s'explique pas les reproches des locateurs qui la plupart du temps ne sont pas fondés ou sont inexistantes. Il considère que les locataires offrent de collaborer tout le temps.

[72] Par exemple, le témoin explique que parmi plusieurs des mises en demeure reçues, il y en a une qui concerne le fait que Paquette ferait trop de bruits avec sa guitare. Le témoin explique avoir reçu en septembre une mise en demeure en septembre 2024 de Delrue qui lui dit être empêché de travailler dans son bureau en raison du bruit de l'instrument. Le témoin dit qu'il avait déjà été informé une première fois en juillet et qu'il avait avisé Paquette qui joue de la guitare le plus souvent dans une pièce où elle ne dérange personne dans le logement ou avec des écouteurs.

[73] Il dit que suite à la mise en demeure reçue, il a répondu aux locateurs après quelques jours. Ils devaient être tolérants envers le bruit et il leur a expliqué qu'ils avaient mis en œuvre différentes mesures en place et invitaient le locateur à les informer de périodes auxquels il était important pour lui de pouvoir travailler. Il souligne n'avoir reçu aucune réponse à sa proposition, et conclut de la situation qu'il s'agit d'un exemple démontrant que les locateurs ne sont pas à la recherche de solutions véritables.

[74] Il considère qu'il s'agit d'une stratégie des locateurs pour que lui et Jade quittent.

[75] Il témoigne à l'effet qu'il a été informé par Boileau de la vente de l'immeuble aux locateurs le 23 décembre 2023. Boileau s'affairait alors à vider quelques biens du logement situé au 3^e étage, qu'occupait l'autre propriétaire de l'immeuble décédée. Les locataires savaient donc avant leur arrivée que de nouveaux locateurs avaient acquis l'immeuble.

[76] Il témoigne que les locateurs sont venus se présenter le 30 décembre 2023, mais qu'il n'était alors pas présent. C'est Jade qui les a rencontrés.

[77] Il témoigne de son intérêt à vivre avec d'autres en communauté. Avant de vivre avec Rioux dans le logement concerné, il a habité avec elle dans une autre collocation à proximité. C'est cet intérêt à partager, à vivre ensemble qui l'a motivé à « combler » les départs du logement. Ce n'est pas un automatisme d'être à quatre dans le logement, de combler un départ par un nouvel occupant. Il dit avoir mis des annonces, au fil du temps, sur une page ou un groupe regroupant des gens queers sur Facebook parce que la plupart des gens ayant occupé le logement sont queers et il ne veut pas de « gens oppressants ».

[78] Il souligne d'ailleurs que les locateurs se plaignent du roulement des occupants à ce titre, mais que c'est eux qui sont à l'origine de ces départs en créant un milieu de vie désagréable.

[79] Il a témoigné du partage des dépenses liées au logement, aux services dont bénéficie le logement et de versions d'entente de cohabitation conclues au fil du temps liant certains des occupants ayant occupé les lieux.

[80] Le témoin mentionne que, voyant qu'il ne pourrait revenir au logement, il a voulu faire une sous-location du logement à Paquette. Il en a avisé les locateurs par avis du 6 juin 2025 alors que la sous-location en question devait débiter au 1^{er} juillet 2025. Il dira à l'audience que l'objectif derrière cette manœuvre était que la sous-locataire assume ses obligations à titre de locataire, qu'elle devienne responsable du bail pendant la période où il ne pourrait être à proximité du logement. Dans sa conception des choses, c'est que la sous-locataire aurait payé le loyer directement au locateur. Il dira aussi que si la sous-location avait été acceptée, un lien de droit aurait été créé avec cette personne et les locateurs.

[81] Il reconnaît qu'il n'envoie habituellement pas d'avis de sous-location aux locateurs lorsqu'il qualifie une personne du logement de simple occupant.

[82] Suite à la réception de l'avis de sous-location, le 13 juin 2025²⁷, les locateurs ont fait part de leur refus. Cette décision a été reçue des locataires puisque, le 27 juin 2025, FGG écrivait aux locateurs à ce propos²⁸.

[83] C'est que le refus repose sur six points, lesquels sont identifiés ainsi:

« 1. Informations insuffisantes sur le sous-locataire

Vous avez transmis le nom, l'adresse et un rapport de crédit du candidat, mais aucun numéro de téléphone, adresse courriel, preuve d'emploi ni références locatives n'ont été fournis. Sans ces éléments essentiels, je ne suis pas en mesure d'évaluer adéquatement la solvabilité et la fiabilité du sous-locataire proposé.

2. Contexte conflictuel non résolu

Le locataire est impliqué dans un litige avec le locateur, faisant l'objet de procédures devant le Tribunal administratif du logement. Cette relation conflictuelle n'a fait l'objet d'aucune tentative de résolution de la part du locataire. Elle est marquée par l'absence de communication ouverte et continue d'alimenter un climat tendu.

3. Occupation illégale du logement

Quatre occupants résidents présentement dans l'unité sans être liés au bail. Il est impossible de déterminer à qui la responsabilité des comportements problématiques est attribuable, et aucun encadrement légal clair n'a été établi à ce sujet.

²⁷ L-125.2.

²⁸ L-125.4.

4. Tentative perçue de pression ou de marchandage (« cash for keys »)

Certains gestes et communications récentes laissent croire à une volonté de créer une confrontation dans le but d'obtenir une compensation financière pour libérer le logement. Ce comportement est inacceptable et nuit aux relations locatives.

5. Capacité financière incertaine du sous locataire

Même si le rapport de crédit est favorable, aucune preuve de revenus n'a été remise. Le ratio d'endettement ne peut être vérifié et pourrait excéder les seuils acceptables. En l'absence d'informations suffisantes, il nous est impossible de valider la capacité du candidat à assumer seul le loyer.

6. Règlements.

Nous subissons encore des entraves aux règlements de l'immeuble ce qui nous causes des préjudices. »²⁹

[84] Par courriel du 27 juin 2025³⁰, FGG fait part aux locateurs de son désaccord avec la réponse obtenue :

« J'ai pris connaissance de votre réponse à mon avis de sous-location.

Avec égards, je considère que vos motifs ne sont pas sérieux, au sens de l'article 1871 CcQ, ceux-ci étant basé sur des préférences personnelles et des allégation spéculatives en plus de faire intervenir des exigences supplémentaires et plus restrictives que celles prescrites par le Code civil.

Ceci est d'autant plus déconcertant, sachant que vous disposiez de toutes les informations nécessaires et plus encore pour mener à bien vos recherches.

En conséquence, Mme Paquette va emménager dans le logement pour la période anticipée de la sous-location.

Je vous invite à présenter une demande en jugement déclaratoire au TAL si vous le jugiez opportun. »³¹

[85] FGG a témoigné que les locataires bénéficiaient des conditions suivantes qui étaient déjà existantes à l'acquisition de l'immeuble par les locateurs, mais non stipulées au bail :

Remise à l'arrière à notre étage

Accès à l'espace exclusif sur le toit

Accès arrière de l'immeuble

5 trousseaux de 4 clés (porte avant et arrière de l'immeuble et porte avant et arrière du logement)

Boîte aux lettre sécurisée avec 4 clés

Utilisation du pallier devant la porte de devant du logement pour ranger à même un rangement de chaussures et un tapis.

[86] FGG prétend que Boileau était au courant de ces « accessoires » au bail. FGG dit que Boileau les aurait identifiés spécifiquement en mai 2020, au moment de la signature du bail. Il n'était pas là lorsque cela a été fait. Ce serait par Aucoin qu'il a été informé de la chose. FGG n'a donc pas de connaissance personnelle de cet événement.

[87] FGG rappelle néanmoins qu'il était occupant déjà du logement à ce moment-là depuis deux ans déjà quand il est devenu locataire. Il avait donc une connaissance personnelle de ce qui avait cours dans le logement et l'immeuble à cette époque.

[88] FGG mentionne qu'au même niveau que le logement loué, à l'arrière de l'immeuble et accessible par la cuisine du logement, il y avait une remise où il entreposait des biens. À son arrivée dans le logement, des biens des autres locataires y étaient déjà entreposés. De tout temps, il a eu accès à la remise et il en était de même des locataires avec qui il partageait le logement.

²⁹ L-125.3.

³⁰ L-125.4.

³¹ L-125.4.

[89] Aucoin a témoigné qu'avant son arrivée en mai 2020, les locataires antérieurs, l'organisme WeCharity, avait laissé plusieurs biens dans la remise. Aucoin avait alors communiqué avec le locateur antérieur pour faire le tri des biens laissé dans la remise avant de pouvoir se débarrasser des biens pour y entreposer les siens ensuite.

[90] Le 22 janvier 2024, Delrue écrivait à Rioux et à lui pour lui demander de libérer la remise³². Les locataires refusent. Les locataires installeront une caméra de surveillance dans cette remise qui captera en février 2024 l'ouverture de la porte de la remise par Delrue.

[91] En février 2024 également, un litige éclatera entre les parties concernant l'accès au toit par les locataires. Un crochet empêchant d'ouvrir la porte au toit sera installé en février 2024 après divers échanges courriels entre les locataires et les locateurs.

[92] Le témoin a également témoigné sur les changements de serrures survenus, lesquels ont été faits de manière unilatérale par les locateurs. Le changement de la serrure arrière a d'abord été fait dans un contexte où les locateurs ont indiqué que les locataires ne devaient à présent qu'utiliser l'escalier arrière qu'en cas d'urgence. Les locataires ont dû demander d'avoir une clé de la nouvelle serrure pour en obtenir deux alors, qu'avant le changement de serrure, ils en avaient cinq.

[93] La serrure de la porte avant de l'immeuble a ensuite été changée par les locateurs et encore une fois seulement deux clés ont été remises aux locataires. Les locataires et les occupants ont dû partager ces clés et ont utilisé la boîte aux lettres sécurisés en façade de l'immeuble et, ensuite, une boîte à clé a été achetée pour se faire. Il y a eu retrait de la boîte aux lettres par les locateurs et le cadenas à clé a disparu suite à son installation.

[94] FGG a aussi témoigné de l'impact des événements sur lui.

4.2 Témoignage de Jade Rioux

[95] Rioux est devenue locataire le 1^{er} février 2023.

[96] Elle témoigne être allée sur la terrasse sur le toit avant de devenir locataire. L'hiver celle-ci était inutilisée. Elle y faisait différentes activités comme fumer et manger. Elle y allait fréquemment. Suite à un courriel envoyé aux locateurs indiquant que par le passé les locataires utilisaient l'espace sur le toit au-dessus de leur cuisine, il y a eu interdiction édictée par les locateurs de continuer à accéder à cet espace. Un crochet empêchant l'accès a été installé par la suite, en février 2024, par les locateurs sur la porte donnant accès aux locataires au toit.

[97] Eu égard aux bruits des travaux provenant du logement des locateurs, elle témoigne que ceux-ci ont débuté après le 1^{er} janvier 2024. Elle décrit ces bruits provenant d'objets échappés, des bruits de bottes de construction. Ces bruits étaient entendus de l'après-midi jusqu'aux petites heures du matin, « pas mal tous les jours ». Elle mentionne se rappeler qu'elle en avait discuté avec un invité, chez elle pendant la période des fêtes de ces bruits, vu l'intensité de la problématique. La situation s'est poursuivie jusqu'en mars 2024. Il y a eu accalmie par la suite.

[98] En juillet 2024, le bruit a repris, cette fois en provenance du logement d'en dessous. La situation se serait alors poursuivie pendant trois mois. Elle décrit encore une fois le bruit de choses échappées au sol, le bruit d'outils électriques, la vibration de certains outils. Le bruit était, encore une fois quotidien, et se poursuivait tard le soir. Elle témoigne ne pas avoir reçu d'avis préalable des travaux de la part des locateurs.

[99] Elle se rappelle que la problématique des bruits a été dénoncée par courriel aux locateurs. La réponse obtenue des locateurs était à l'effet que la situation perdurerait. Elle considère que les locateurs leur imposaient leur horaire, ni plus ni moins, et qu'il n'y avait aucune volonté de leur part à collaborer.

[100] Elle dit que le bruit des travaux qui se poursuivaient la nuit l'empêchait de dormir. Elle devait mettre des écouteurs pour atténuer le bruit et pour lui permettre d'essayer de dormir.

³² L-13.

[101] En février 2024, elle témoigne que Delrue a accédé à la remise. Elle mentionne que le lendemain les bruits de construction ont été plus intenses. Elle considère qu'il y a une relation de cause à effet entre le fait d'avoir été pris en flagrant délit et une forme de représailles prenant la forme d'un accroissement du bruit fait à partir du logement des locataires.

[102] En ce qui a trait à la problématique des clés, elle découle essentiellement du fait que les serrures avant et arrière de l'immeuble ont été changées par les locataires de manière unilatérale. Suite à ce changement, les locataires ne voulaient pas donner aux locataires le même nombre de clés que ce qu'ils avaient avant les changements de serrures.

[103] Vu le nombre de restraints de clés, Rioux a choisi de partager sa clé avec York vu leurs horaires de travail. Ensuite, la boîte aux lettres a commencé à être utilisée pour partager une clé permettant d'accéder à l'immeuble. C'est que quatre clés existaient de cette boîte aux lettres.

[104] Cette boîte aux lettres sera par la suite retirée par les locataires³³. Les locataires remettront la clé que contenait la boîte aux lettres à Rioux le même jour, après demande des locataires³⁴.

[105] Une boîte à clé sera commandée pour être accrochée à la main courante du balcon avant par les locataires³⁵. Encore une fois, cet objet sera utilisé pour partager la clé avant de l'immeuble.

[106] Lors de l'installation de la boîte à clés, Rioux note que la caméra de surveillance projette une lumière bleue témoignant du fait qu'elle enregistre. Elle met la clé dans la boîte à clés. Quelques heures plus tard, la boîte disparaît ce qui empêche Kakhozi d'accéder au logement. Il doit attendre Rioux pour lui permettre d'accéder au logement.

[107] Rioux communique avec la locatrice à l'effet que la boîte à clé a disparu³⁶. Elle se rend au poste de police. Des policiers se déplacent au logement par la suite³⁷. Ultiment, les policiers rencontrent les locataires. Un enregistrement a été produit en preuve de l'échange entre Lambert, les policiers et Rioux et une occupante du logement.

[108] Lambert, en présence des policiers, offre d'abord de remettre une nouvelle clé aux locataires, mais avec frais. Ultiment, la clé leur est remise sans frais³⁸.

[109] Rioux témoigne aussi du fait qu'au 31 juillet 2024, il y a une panne d'électricité. Elle écrit un message texte à Lambert³⁹. Cette dernière l'appelle et lui explique que la situation a été causée par le fait que Delrue avait « joué » dans l'électricité.

[110] Une autre coupure de courant est subie le 29 août 2024. Elle en informe à nouveau Lambert⁴⁰. Elle ne se souvient toutefois plus à l'audience, ce qui est survenu par la suite.

[111] Le 15 septembre 2024, elle témoigne que l'accès avant de l'immeuble est entravé⁴¹. Elle soumet des photographies qui illustrent que des travaux de réfection du balcon avant ont cours.

[112] Sur la cession de bail, elle témoigne avoir décidé de quitter le logement à l'été 2024. FGG n'était pas au logement pendant cet été-là. Elle a dû prendre en charge plusieurs problématiques avec les locataires en l'absence de FGG du logement.

[113] Elle était toujours stressée. Elle avait de la difficulté à socialiser. Elle ne voulait plus vivre là. Elle a informé FGG le 30 août 2024 qu'elle partira le 1^{er} octobre 2024. Ultiment, un avis de cession est transmis aux locataires et une réponse est donnée par ceux-ci⁴².

[114] Elle recevra en octobre une mise en demeure des locataires⁴³. Une réponse est transmise⁴⁴. Les locataires répondent ensuite⁴⁵.

³³ L-63.

³⁴ L-63.

³⁵ L-38; L-61.

³⁶ L-69.

³⁷ L-68.

³⁸ L-64.

³⁹ L-54.

⁴⁰ L-56.

⁴¹ L-73.

⁴² L-76, L-77, L-79.

⁴³ L-42.

⁴⁴ L-43.

⁴⁵ L-44.

[115] Elle témoigne qu'au fil des mois, elle a perdu sa joie de vivre en raison des événements. Elle ne pouvait plus sourire. Elle ne se sentait plus en sécurité; elle ne se sentait plus chez elle. Elle devient « en mode survie » alors qu'elle se sent anxieuse et stressée.

[116] Ultimement, elle témoigne avoir quitté le logement en octobre 2024. Depuis, elle a peu à peu retrouvé sa tranquillité.

4.3 Témoignage de Patricia Lambert

[117] Lambert a témoigné avoir acquis l'immeuble en décembre 2023 avec son conjoint Delrue⁴⁶. Les deux sont courtiers immobiliers. Elle a reçu des documents liés aux baux en vigueur de l'immeuble en lien avec l'achat, mais, au départ, elle pensait qu'un des documents était un torchon puisqu'il n'avait pas le format habituel d'un bail, d'un avis de reconduction ou d'une cession de bail⁴⁷.

[118] Elle rencontrera d'abord Rioux. Le 6 janvier 2024, elle rencontrera FGG. Elle témoigne à l'audience que dès la première rencontre, elle note que quelque chose clochait avec lui. Il ne la regarde pas dans les yeux et fixait les bottes sur le palier de l'escalier alors qu'ils se parlent.

[119] Concernant ce palier qui est utilisé pour y laisser un tapis et y ranger des chaussures, elle décrit le tout comme dangereux, encombrant et sale. Elle dira que le tapis était en décomposition.

[120] Elle demandera aux locataires de retirer ces éléments du palier. Les jours passent et rien n'est fait alors qu'Ikea doit venir effectuer une livraison de meubles à son logement alors qu'elle occupe le logement du troisième étage. Delrue est celui qui réitérera verbalement aux locataires du logement de retirer ces choses du palier dans ce contexte.

[121] Elle reconnaît à l'audience que Delrue est prompt et peut avoir manqué de tact dans ses demandes, notamment à ses courriels. Cela ayant été constaté, ils ont modifié leurs manières de faire pour qu'elle revise les envois et améliore même le contenu de ses courriels grâce à l'intelligence artificielle pour adoucir certaines formulations.

[122] Elle témoigne du fait qu'elle avait besoin de la remise pour y entreposer des biens, notamment des articles de « home staging ». Elle considère que le bail écrit ne prévoyant rien sur une remise; la remise attenante au logement concerné⁴⁸ n'est donc pas incluse au bail des locataires.

[123] N'est pas non plus inclus au bail l'accès au toit de l'immeuble. Elle fait valoir qu'un crochet a été installé pour bloquer cet accès au toit aux locataires parce que la situation n'était pas sécuritaire, tant en raison du fait que cet espace n'a pas de garde-corps et que le toit en question au-dessus de la cuisine du logement des locataires n'est constitué que d'une membrane⁴⁹. Aussi, les locateurs voulaient préserver leur vie privée alors qu'ils occupaient le logement du 3^e étage, lequel est à proximité de cet espace sur le toit que réclamaient les locataires.

[124] Elle a affirmé que le changement de la serrure de la porte avant visait à répondre à un manque de clés pour les locataires du logement du 3^e étage après que les locateurs aient déménagé dans le logement du rez-de-chaussée. Elle explique avoir limité le nombre de clés remises aux locataires à deux vu qu'il ne restait que deux locataires au bail. Elle considère qu'elle n'avait pas à remettre de clés pour les occupants.

[125] Quant à l'escalier arrière de l'immeuble, elle considère celui-ci comme une sortie d'urgence. Cet escalier ne devrait pas être utilisé au quotidien. La serrure a été changée et elle reconnaît que la serrure est capricieuse et elle-même a eu des difficultés à l'utiliser. Il faut utiliser une technique particulière pour enclencher le mécanisme d'ouverture. La serrure reste néanmoins fonctionnelle.

[126] Sur la présence d'une caméra en façade de l'immeuble, elle explique que son installation s'explique de par un besoin de sécurité suite à des vols de colis, l'apparition de graffitis et un événement de vandalisme sur un véhicule de son conjoint. Elle nie faire une surveillance constante des gens entrants dans l'immeuble par cette caméra. Elle ne regarde les images que lorsqu'une notification lui est transmise parce que du mouvement a été capté. Elle fait valoir que les batteries s'épuisent vite et que ce n'est donc pas tout qui peut être enregistré.

⁴⁶ P-6.
⁴⁷ P-6.
⁴⁸ P-5.
⁴⁹ P-3.

[127] Elle s'est sentie intimidée par les connaissances juridiques de FGG. Les courriels de ceux-ci étaient dignes d'un avocat, du témoignage de Lambert. Il en connaissait beaucoup en matière de droit applicable aux baux de logement. Elle témoigne que les courriels reçus lui donnaient des marches à suivre; il se prenait pour le propriétaire. Elle sentait qu'il avait un avantage sur elle. Elle le considérait comme dangereux.

[128] Elle a comparé la composition du logement concerné à une « auberge espagnole ». Elle déplore le roulement constant d'occupants « non-identifiés ». Une mise en demeure a d'ailleurs été envoyée à ce titre⁵⁰. Elle explique que c'était important pour elle d'identifier tout le monde dans le logement pour des raisons de sécurités faisant référence à l'événement médiatisé survenu dans le Vieux-Montréal ou lors d'un incendie, une personne est décédée alors qu'elle était coincée dans l'immeuble.

[129] Sur le sujet de l'avis de cession reçu de Rioux, elle dit que la cession a été refusée principalement parce qu'elle ne voulait pas de nouveaux locataires.

[130] Elle témoigne que le litige avec les locataires lui a causé un stress immense. Elle aurait perdu 30 livres. Elle aurait vécu des tensions majeures dans son couple. Elle témoigne que le litige et les audiences au Tribunal ont été plus difficiles que le décès de son père.

[131] Elle explique avoir vécu plusieurs événements difficiles en même temps que s'échelonnait le litige avec les locataires et le déroulement des procédures liées aux demandes dont a été saisi le Tribunal. Elle explique avoir eu la Covid, avoir vécu les funérailles de son père, avoir dû s'occuper du placement de sa mère, pour ne nommer que ces événements s'ajoutant à des déménagements, d'abord au troisième étage de l'immeuble puis au rez-de-chaussée.

[132] Elle estime subir de la part des locataires des correspondances et des procédures excessives. En plus du litige avec les locataires, elle a été l'objet d'inspection professionnelle de son « ordre », en plus d'être l'objet de vérifications fiscales. Elle a aussi eu la visite d'inspecteurs de la Ville en lien avec la location de logements dans un contexte de villégiature. Elle considère que les locataires pourraient être ceux qui sont à l'origine de ces inspections et vérifications.

5. OBJECTIONS À TRANCHER

[133] Une objection a été formulée par les locataires sur le fait que les locateurs aient augmenté leur réclamation eu égard au quantum des dommages réclamés pour des frais d'entreposage au motif que la locatrice n'aurait pas amené l'ensemble des factures au soutien de sa réclamation.

[134] Tel que déjà énoncé à l'audience, le fait que la locatrice ne soit pas en mesure d'appuyer sa preuve de l'ensemble des factures témoignant de sa réclamation ne justifie pas l'objection formulée. La locatrice peut témoigner sans ces factures. C'est au niveau de la force probante, au moment de l'appréciation de la preuve faite, que cela aura un impact. L'objection est rejetée.

[135] Une autre objection a été formulée par les locataires lors du témoignage de Lambert au motif qu'elle témoignait sur des aspects qu'un témoin, ayant déjà témoigné, n'avait pas abordés. Plus précisément, l'objection a été formulée alors que Lambert témoignait du fait qu'une personne faisait des soupirs parce qu'il était exaspéré d'une situation vécue.

[136] Qu'un témoin A ait témoigné sur certains aspects n'empêche pas un témoin B de témoigner de ce que ce témoin A a fait, exprimé ou du fait qu'on l'a vu soupirer ou rouler des yeux. L'objection formulée n'est pas fondée.

[137] Également, lors du témoignage de Rioux, Lambert s'est objectée à ce que la témoin réponde à la question visant à savoir si de sa perception, lors d'une rencontre avec Lambert, cette dernière semblait dépassée ou en contrôle. Lambert s'est objecté à cette question sur la base qu'elle considérait que la question en était une d'opinion alors que le témoin en est un qui ne peut témoigner que de faits.

⁵⁰ P-29.

[138] Il y a lieu de rejeter l'objection. La question telle que formulée n'en est pas une de pure opinion en ce qu'elle implique de témoigner des faits qui justifient soit que la personne était dépassée par la situation ou en contrôle.

6. INTÉRÊT POUR AGIR DE JADE RIOUX

[139] Rioux et FGG se sont vu céder un bail de logement⁵¹.

[140] Le dernier bail constaté par écrit, préalable aux cessions à Rioux et FGG, a été produit en preuve⁵². Celui-ci est intervenu avec les locateurs que sont la défunte Johanne Benoit et Claude Boileau. Delrue et Lambert ont acheté par acte de vente notarié le 19 décembre 2023 de Boileau et de la succession de Benoit⁵³. Il s'agit d'un bail de logement intervenu pour la période initiale du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022⁵⁴. Les locataires identifiés au bail sont Aucoin, Justine Anne Rowell et Isabelle Boucher. À travers diverses cessions qui ont été acceptées par les locateurs d'alors, ce bail a été transféré.

[141] Cela étant, lors de l'acquisition de l'immeuble par les locateurs en l'instance, seuls Rioux et FGG bénéficiaient d'un statut de locataires. La preuve administrée par les parties ne permet d'en arriver à une autre conclusion. Cela concorde d'ailleurs avec le fait que les locateurs, par leur recours introduit au Tribunal le 19 septembre 2024, qualifient ces deux défendeurs de locataires.

[142] En devenant locateurs, Delrue et Lambert ne pouvaient faire table rase du passé. Ils étaient liés par ce que les anciens locateurs avaient fait et accepté avant eux. Ces derniers avaient accepté, ratifié les cessions partielles passées. Celles-ci ne pouvaient être rouvertes de par l'arrivée de nouveaux locateurs.

[143] Au point de départ des interactions entre les parties, fin décembre 2023, il faut donc considérer que FGG et Rioux étaient locataires au terme du bail leur ayant été cédé et reconduit au fil du temps et toujours en vigueur.

[144] La première question que doit décider le Tribunal est celle de savoir si Rioux avait l'intérêt juridique eu égard aux deux recours qu'elle a entrepris. La compétence du présent Tribunal étant restreinte⁵⁵, la question doit être tranchée en premier.

6.1 Faits et positions des parties

[145] La question se pose en ce que le 14 septembre 2024, à 12h05, Rioux transmettait, par courriel⁵⁶, un avis de cession⁵⁷ à Lambert visant à céder sa partie du bail à Avedissian pour le 1^{er} octobre 2024.

[146] En réponse à cet avis de cession, le même jour, à 12h38, Delrue répond par courriel :

« Bonjour Jade

C'est pour ça que l'on voulait te parler...

Malheureusement la cession de bail ne peut être autorisée car nous avons demandé une résiliation de bail et une audience au TAL.

Le projet de loi 31 nous accorde le droit de refuser et de plus nous avons plusieurs motifs sérieux pour le faire. »⁵⁸

[147] Le lien pour accéder au projet de loi en référence est communiqué par courriel.

⁵¹ L-7, L-8 et L-9. Guertin-Rioux c. Delrue, 2025 QCTAL 250 (CanLII).

⁵² L-6.

⁵³ L-10.

⁵⁴ L-6.

⁵⁵ *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, RLRQ c T-15.01, art. 28. (**L.T.a.l.**)

⁵⁶ L-77.

⁵⁷ L-79. L'avis de cession en preuve au dossier n'est pas exactement celui transmis par courriel en ce qu'il semble que certaines informations aient été altérées lors de l'impression du document. La soussignée a pu voir sur support numérique le fichier original, lequel est mieux reflété par l'avis se trouvant à la pièce L-82. Il ne fait pas débat entre les parties à l'effet que la cession était proposée par Rioux pour céder sa part dans le bail de logement à Avedissian pour le 1^{er} octobre 2024.

⁵⁸ L-80.

[148] À 13h50, Rioux relance l'échange courriel en écrivant à Delrue uniquement :

« Bonjour Jean-François,
Souhaitez-vous me libérer de mes obligations en vertu du bail ou préférez-vous préciser le motif sérieux que vous alléguerez? »⁵⁹

[149] À 20h09, Delrue répond à nouveau par courriel⁶⁰. Il écrit :

« Allo
Le ou ne fonctionne pas:)
Tu es libre de partir, François devient 100% responsable. Aucun ajout de coloc.
La cause à la régie est maintenue en raison de la requête en dédommagement et ma défense.
[...]
Vos voisins du haut ont eu un choc quand ils sont revenus avec l'odeur du pot, ce n'est pas leur genre et ils nous ont communiqué leur intention de peut-être quitter.
Nous aimerions tous passer à autre chose.
Merci de ta compréhension. »⁶¹

[150] Les locateurs signeront le formulaire de « Réponse à un avis de cession de bail » le 18 septembre 2024⁶². À celui-ci la case suivante est cochée :

« Je refuse la cession pour un motif autre que sérieux. En conséquence, votre bail est résilié à la date de cession mentionnée à l'avois soit : 2024/10/01. »⁶³

[151] La ligne « Motifs du refus » est néanmoins complétée au même formulaire de réponse.

[152] Rioux et FGG sont d'avis que les réponses reçues des locateurs à l'avis de cession ont eu pour effet de libérer Rioux des obligations du bail. Seul FGG demeurerait locataire du bail et celui-ci ne serait tenu que de la moitié du loyer, ce qui explique qu'il ait fait depuis les paiements de loyer sous protêt, pour protéger ses droits à se voir restituer une partie des sommes acquittées, ce qu'il réclame d'ailleurs dans les conclusions de la demande au dossier 917451.

[153] Cette conclusion repose notamment sur la prémisse que l'avis transmis est valide, que la cession partielle d'un bail est possible et sur l'article 1978.2 C.c.Q., de droit nouveau, lequel prévoit :

« 1978.2. Le locateur qui est avisé de l'intention du locataire de céder le bail peut refuser d'y consentir pour un motif autre qu'un motif sérieux visé au premier alinéa de l'article 1871. Le bail est alors résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire. »

[154] S'appuyant sur cette même disposition, les locateurs sont quant à eux d'avis que leur réponse à l'avis de cession reçue a libéré Rioux des obligations du bail, mais que FGG en est devenu, par le fait même, seul responsable et est donc tenu à la totalité du paiement du loyer.

6.2 Analyse

[155] Les faits précités amènent différentes questions. La première est celle de savoir s'il était même possible pour Rioux de céder partiellement le bail suivant lequel elle était locataire. Advenant une réponse positive, cela entraîne la question de savoir quel est l'effet de la réponse des locateurs à l'avis de cession à la lumière du droit applicable à ce moment.

[156] L'article 1978.2 C.c.Q. est entré en vigueur le 21 février 2024⁶⁴. Les dispositions transitoires de la loi ayant permis son adoption prévoient que ce nouvel article ne s'applique « pas à la cession d'un bail de logement dont l'avis prévu à l'article 1870 de ce code a été transmis avant le 21 février 2024. »⁶⁵.

⁵⁹ L-76.
⁶⁰ L-76.
⁶¹ L-76.
⁶² L-82.
⁶³ L-82.
⁶⁴ Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, LQ 2024, c 2, art. 15.
⁶⁵ Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, LQ 2024, c 2, art. 86.

[157] L'article 1978.2 C.c.Q. doit donc être considéré en l'espèce, l'avis de cession ayant été transmis après le 21 février 2024.

[158] Cette disposition n'est évidemment pas la seule à devoir être considérée. C'est qu'avant même l'adoption de cette disposition sur lesquels les deux parties s'appuient, bien d'autres encadraient déjà toute la mécanique applicable à la cession d'un bail de logement.

[159] La sous-location ou la cession d'un bail de logement implique que le locateur soit d'abord avisé de l'intention du locataire de céder ou sous-louer en lui indiquant le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer. C'est ce que prévoit l'article 1870 C.c.Q. :

« **1870.** Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession. »

[160] La transmission de cet avis au locateur l'oblige à répondre au locataire. Le locateur doit effectivement s'exécuter dans un délai de 15 jours de la réception de l'avis⁶⁶. L'absence de réponse dans ce délai entraîne une présomption qu'a prévu le législateur selon laquelle le locateur a consenti à la cession pour laquelle il a été avisé⁶⁷.

[161] Le « locateur ne peut refuser de consentir » « à la cession du bail sans un motif sérieux »⁶⁸. C'est que la cession déchargera, lorsqu'elle s'opérera, l'ancien locataire, le cédant, des obligations à venir du bail pour se reporter sur les épaules du cessionnaire, celui qui devient locataire⁶⁹.

[162] Traditionnellement, le contrôle du Tribunal sur les cessions s'est manifesté à travers l'analyse des motifs donnés⁷⁰ par le locateur à sa réponse à l'avis de cession pour déterminer si ceux-ci se qualifiaient de sérieux ou non. La réponse d'un locateur ne présentant aucun motif pouvait donc mener à ce que la cession s'opère puisqu'il n'y avait alors pas eu de motifs sérieux de donnés, bien qu'il y ait réponse du locateur. À l'opposé, lorsqu'effectivement le motif de refus était effectivement jugé sérieux, la cession ne s'opérait pas et le bail se continuait avec le locataire.

[163] L'article 1978.2 C.c.Q. est venu ajouter aux issues possibles suite à la réception d'un avis de cession en ce qu'il vient permettre au locateur de refuser la cession proposée « pour un motif autre que sérieux ». Dans cette éventualité, le bail liant les parties est alors « résilié à la date de cession indiquée dans l'avis transmis par le locataire »⁷¹. Dit plus simplement, à l'arrivée de la date à laquelle il devait y avoir « transfert des obligations » du cédant au cessionnaire, il y a survenance de la fin du bail, libérant le locataire, le cédant, et le locateur de ce contrat.

[164] Une fois cette mécanique expliquée à grands traits, la question se pose de savoir si un bail de logement qui implique deux locataires peut faire l'objet d'une cession par l'un de ceux-ci.

[165] Il ressort des représentations de l'avocat des locataires chargé de cette épineuse question que deux courants jurisprudentiels se seraient développés sur la question. Suivant un de ces courants, la cession partielle serait valide et il serait donc permis à un colocataire de céder sa « part » du bail de logement, alors qu'un autre courant jurisprudentiel en arriverait à la conclusion que cela n'est pas possible.

6.2.1 Courant jurisprudentiel qui permettrait la cession partielle

[166] On rapporte différentes décisions qui feraient parties du premier courant développé :

- *Mukamana c. Umukundwa*, 2022 QCTAL 32782.
- *Perronneau c. Piantini*, 2021 QCTAL 3431.
- *Poulin c. Bon Air Investment Corp.* (C.P., 1983-06-21), AZ-83031179.
- *Lemieux (Succession de) c. 9060-6328 Québec inc.*, 2013 CanLII 145085.
- *Marc Larouche c. Jean-Guy Oullet et Karine Larouche*, R.L., 31 011207 056 G, le 26 mars 2012.
- *Hodes c. F.D.L. Compagnie Ltée*, 2015 CanLII 148996.

⁶⁶ C.c.Q., art. 1871, 2^e alinéa.

⁶⁷ C.c.Q., art. 1871, 2^e alinéa.

⁶⁸ C.c.Q., art. 1871.

⁶⁹ C.c.Q., art. 1873.

⁷⁰ C.c.Q., art. 1871, 3^e alinéa.

⁷¹ C.c.Q., art. 1978.2.

[167] Sans reprendre de manière extensive l'ampleur de l'argumentaire, les principes qu'ils tirent de ces différentes décisions amènent Rioux et FGG à faire valoir que la cession d'une partie du bail est possible puisque les obligations d'un bail seraient divisibles. Cette position s'appuierait sur les articles 1518, 1519, 1525, plus spécifiquement son premier alinéa et l'article 1528 C.c.Q.. Également, la cession partielle serait possible « si la relation entre les colocataires n'est pas intuitu personae »⁷². Si la relation liant les colocataires est « intuitu personae », alors la cession partielle ne serait possible que si l'autre colocataire consent à la cession du bail⁷³.

[168] La décision *Mukamana c. Umukundwa*⁷⁴ est rendue en 2022 par le présent Tribunal, sous la plume de la juge administrative Francine Jodoin. Une lecture attentive de la décision permet de comprendre que la décision est rendue dans un contexte où une colocataire réclame de son autre colocataire le paiement de la part de loyer que la première a dû payer au locateur, alors que les locataires étaient solidairement responsables envers le locateur⁷⁵. La défenderesse avait quitté le logement unilatéralement tout en continuant de payer sa part du loyer jusqu'en décembre 2021 pour ensuite cesser de s'exécuter. Une première demande fut prise pour obtenir la condamnation de la colocataire défaillante au paiement de la part des loyers de janvier et février 2022⁷⁶.

[169] La question dont était saisi le Tribunal était fort simple et consistait à établir la responsabilité de la colocataire ayant laissé sa colocataire acquitter la totalité du loyer. La défenderesse ayant fait valoir que la demanderesse aurait dû minimiser son dommage en tentant de « lui trouver une remplaçante » c'est en raison de cet argument que la décision aborde le fait que deux courants jurisprudentiels s'opposent en matière de cession partielle de bail de logement. Au final, la juge administrative Jodoin a exclu l'argument soulevé par la défenderesse, déterminant que les règles de minimisation des dommages ne s'appliquaient pas et que la défenderesse était tenue du paiement de la part de loyer que la demanderesse lui réclamait⁷⁷. Telle n'est toutefois pas la question dont est saisi le présent Tribunal.

[170] La décision rendue en 1983 dans *Poulin c. Bon Air Investment Corp.* par la Cour Provinciale traite très spécifiquement de la divisibilité d'obligations par opposition à la divisibilité d'un contrat. De cette décision, il faut retenir qu'on devrait analyser chaque situation au cas par cas :

« Lorsqu'il y a un lien entre les co-locataires, soit de parenté soit professionnel et qu'il en résulte une "entité d'occupation" on conclut à l'indivisibilité de l'obligation de paiement du loyer, la raison en étant que chacun des co-locataires assume toutes les obligations pour l'entité d'occupation. Lorsque aucun lien de parenté ou autre n'existe comme dans le cas de personnes étrangères l'une à l'autre, on conclut à la divisibilité du paiement de l'obligation, la raison en étant qu'il n'existe pas d'entité d'occupation et que chacun n'assume que sa part.

Chaque cas doit donc être examiné dans ses particularités. La qualité des co-locataires, les relations qui existent entre eux, le but de l'occupation des lieux sont des éléments particuliers de chaque bail qui sont connus du locateur et qui déterminent le caractère de divisibilité donné à l'obligation de payer le loyer.

Dans le présent cas, il s'agit de deux personnes étrangères l'une à l'autre. La preuve n'a révélé aucun lien entre elles. L'appelant a rempli son obligation de payer sa part du loyer et la preuve ne révèle pas qu'il ait refusé, ni qu'on lui ait offert un autre co-locataire, ce qu'il aurait été dans l'obligation d'accepter. L'intention de l'appelant de créer avec son colocataire une "entité d'occupation" n'a pas été prouvée. »⁷⁸

[171] Certes intéressante, la question de la divisibilité du paiement apparaît toutefois secondaire, à la question qui se pose de savoir s'il pouvait y avoir cession de bail partiel. C'est que, même la divisibilité de l'obligation d'acquitter le loyer, ne règle pas le sort de la question de la validité même de l'avis transmis, pas même qu'il ne règle la question des autres obligations du bail de logement. Un bail de logement est constitué d'une panoplie d'obligations, nous y reviendrons.

⁷² Paragraphe 38 du plan d'argumentation de M^e Sébastien Girard.

⁷³ Paragraphe 38 du plan d'argumentation de M^e Sébastien Girard.

⁷⁴ 2022 QCTAL 32782

⁷⁵ *Mukamana c. Umukundwa*, 2022 QCTAL 32782, par. 3.

⁷⁶ *Mukamana c. Umukundwa*, 2022 QCTAL 13354.

⁷⁷ *Mukamana c. Umukundwa*, 2022 QCTAL 32782, par. 15 à 17.

⁷⁸ *Poulin c. Bon Air Investment Corp.* (C.P., 1983-06-21), AZ-83031179, p. 9.

[172] Les décisions *Lemieux (Succession de) c. 9060-6328 Québec inc.*⁷⁹ et *Marc Larouche c. Jean-Guy Oullet et Karine Larouche*⁸⁰ reprennent ce même principe à l'effet que le Code civil n'interdirait pas la cession du bail et que l'on ne pourrait imposer un nouveau cocontractant par cession lorsque celui qui désirait céder sa « part du bail » avait une relation particulière avec le colocataire d'origine. Dans le cas de la décision *Lemieux*, on aborde la demande de cession de la part du bail d'un défunt à sa fille alors que la conjointe et mère de la fille consentait à cette cession. Dans la décision *Larouche*, l'ex-conjoint voulait céder sa part du bail à son ex-conjointe qui allait alors devenir seule à acquitter le loyer, ce qui a généré un refus du locateur sur la base qu'elle n'avait pas la capacité de payer le loyer.

[173] Quant à la décision *Hodes c. F.D.L. Compagnie Ltée*⁸¹, rendue par la juge administrative Novello, les locataires y réfèrent en mentionnant que « le tribunal précise que les colocataires peuvent chacun céder l'intégralité de leur portion du bail, mais qu'ils ne peuvent scinder leur part en plusieurs portions »⁸². C'est que dans cette affaire, le locataire unique désirait céder 50% du bail à sa mère, laquelle était déjà caution⁸³. La juge administrative réfère aux décisions déjà analysées pour néanmoins préciser que le droit de céder une part indivise est « toutefois conditionnel à l'approbation du cessionnaire ainsi que par l'autre ou les autres colocataires au bail. ». Il s'agit toutefois d'un obiter, la question à trancher étant toute autre en ce qu'elle devait décider s'il était possible pour un locataire de « fragmenter » son bail pour en partager la charge⁸⁴. Concluant que le bail est un tout, elle mentionne qu'il ne peut être scindé pour permettre un projet d'une cession partielle⁸⁵. Au terme de la décision, la demande est rejetée.

6.2.2 Courant opposé selon lequel la cession partielle ne serait pas permise

[174] Au soutien du courant jurisprudentiel à l'effet que la cession partielle ne serait pas possible, les locataires font valoir que cette thèse reposerait sur l'idée erronée que le bail est en soi indivisible malgré l'article 1519 C.c.Q.⁸⁶ et qu'il s'appuierait « sur un courant jurisprudentiel datant d'avant l'entrée en vigueur du nouveau Code civil du Québec »⁸⁷.

[175] On rapporte différentes décisions et doctrines qui témoignent de ce courant:

- *Papadopoulos (Succession) c. Papoulias*, 2004 CanLII 24403 (QC CQ);
- *Sobolta c. Beaulieu*, 2010 CanLII 150026;
- *Potvin c. 3223701 Canada inc.*, 2016 QCRDL 6693, par. 14;
- Karim, Vincent, *Les obligations – Volume 2 (art. 1497 à 1707 C.c.Q.)*, Wilson & Lafleur, Montréal, 2024, par. 3380.

[176] Dans *Papadopoulos (Succession) c. Papoulias*, 2004 CanLII 24403 (QC CQ), la Cour du Québec, sous la plume du juge Michel Pinsonnault, énonce que « le Tribunal est d'avis qu'en l'absence d'une stipulation expresse à l'effet contraire dans le Bail, les obligations en découlant sont indivisibles »⁸⁸. Il réfère en note de bas de page à la décision *Lévy c. Landry*⁸⁹, rendue en 1993 alors que, selon l'avocat des locataires, elle aurait été « rendue en pleine controverse jurisprudentielle de la Cour du Québec »⁹⁰ et aurait été écartée par la décision *Côté c. Amrouche*⁹¹ qui aurait mis fin à cette controverse.

[177] Dans *Sobolta c. Beaulieu*⁹², la « cession » demandée a été rejetée au motif que le colocataire demandait de céder sa part d'un bail à l'autre colocataire. On passait de deux locataires à un seul locataire responsable du bail par l'opération projetée, ce qui ne serait pas possible, ce qui justifierait le locateur d'avoir refusé la cession :

⁷⁹ 2013 CanLII 145085.

⁸⁰ R.L., 31 011207 056 G, le 26 mars 2012.

⁸¹ 2015 CanLII 148996.

⁸² Plan d'argumentation de M^e Sébastien Girard, paragraphe 37.

⁸³ *Hodes c. F.D.L. Compagnie Ltée*, 2015 CanLII 148996, par. 3-4.

⁸⁴ *Hodes c. F.D.L. Compagnie Ltée*, 2015 CanLII 148996, par. 17.

⁸⁵ *Hodes c. F.D.L. Compagnie Ltée*, 2015 CanLII 148996, par. 23-26.

⁸⁶ Plan d'argumentation de M^e Sébastien Girard, paragraphe 39.

⁸⁷ Plan d'argumentation de M^e Sébastien Girard, paragraphe 40.

⁸⁸ *Papadopoulos (Succession) c. Papoulias*, 2004 CanLII 24403 (QC CQ), par. 57.

⁸⁹ [1993] R.J.Q. 1259.

⁹⁰ Plan d'argumentation de M^e Sébastien Girard, paragraphe 42.

⁹¹ C.Q. 1995, AZ-50256363.

⁹² 2010 CanLII 150026;

« [10] En l'instance, la locataire et le cédant sont juridiquement la même personne et non deux entités différentes. Il y a donc confusion entre l'un des cédants et le cessionnaire ce qui rend la cession impossible. »⁹³

[178] Dans *Potvin c. 3223701 Canada inc.*⁹⁴, le refus donné par le locateur à un avis de cession est confirmé par le Tribunal qui va même jusqu'à invalider la cession de bail. Le bail impliquait trois locataires, la seule locataire solvable demandait à céder «sa part » du bail, ce qui lui a été refusé.

[179] Dans ces deux décisions, rendues par la même juge administrative, on ne se questionne jamais sur la validité même de l'avis transmis. On conclut plutôt à la validité du refus du locateur.

6.2.3 Conclusion sur les sources témoignant des courants rapportés

[180] Le moins que l'on puisse dire c'est que les décisions s'étant prononcées sur la cession « partielle » d'un bail sont peu nombreuses. Alors que les adeptes d'un courant qui permettrait une telle cession s'appuient sur une théorie reposant sur la relation opérant entre les locataires au bail pour permettre ou non la cession dans un but d'éviter par exemple qu'un ex-conjoint se voit imposer un pur inconnu à titre de cocontractant, les décisions répertoriées rendues refusant des cessions partielles le font sous l'angle de la validité des motifs de refus donné par le locateur à l'avis sans même se questionner à savoir si un tel avis pouvait même être donné par un seul des locataires au bail.

[181] Avec beaucoup d'égards, l'utilité de ces décisions apparaît fort limitée à la lumière du débat à trancher.

6.3.1 Corpus législatif

[182] Le bail est un contrat nommé au Code civil du Québec. Cela relève d'une volonté du législateur d'encadrer spécifiquement ce type de contrat. Qui plus est, des règles spécifiques s'appliquent au contrat de bail de logement et ce qui y est assimilé⁹⁵.

[183] Ces dispositions dérogent ou s'ajoutent aux dispositions générales encadrant les obligations, elles-mêmes prévues à cette même loi.

[184] La nécessité d'un encadrement spécifique aux baux de logement est le reflet d'une volonté du législateur de limiter la liberté contractuelle dans un objectif d'empêcher l'exploitation de la partie traditionnellement désavantagée, d'assurer la stabilité du locataire dans son logement et de permettre la prévisibilité des obligations des parties. Rappelons que le droit au maintien dans les lieux du locataire au bail est un principe dominant des dispositions applicables en matière de bail de logement⁹⁶. Il s'agit d'un droit personnel à la personne du locataire⁹⁷.

[185] La nature même d'un contrat visant à répondre au besoin fondamental de se loger explique l'importance nécessaire à accorder à ce principe.

[186] Le législateur a donc prévu différentes dispositions pour éviter que le locataire soit forcé ou amené à quitter son logement, que ce soit en prévoyant que le changement de propriétaire de l'immeuble ou de locateur n'entraîne pas la résiliation du bail⁹⁸, en prévoyant un mécanisme de contrôle de l'augmentation des loyers⁹⁹ ou en interdisant spécifiquement le harcèlement d'un locataire dans le but de l'amener à quitter son logement¹⁰⁰, pour ne nommer que ces exemples¹⁰¹.

⁹³ *Sobolta c. Beaulieu*, 2010 CanLII 150026, par. 10.

⁹⁴ 2016 QCRDL 6693.

⁹⁵ C.c.q., art. 1892.

⁹⁶ C.c.Q., art. 1936.

⁹⁷ *Vaillancourt c. Dion*, 2010 QCCA 1499 (CanLII).

⁹⁸ C.c.Q., art. 1937.

⁹⁹ C.c.Q., art. 1941.

¹⁰⁰ C.c.Q., art. 1902.

¹⁰¹ Pierre-Gabriel Jobin, Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel, 1982 13-2 *Revue générale de droit* 351, 1982 CanLII Docs 221, <<https://canlii.ca/t/8w7fb>>, page 354.

[187] Le professeur Jobin mentionne que « dans certaines circonstances, le locataire souhaite précisément le contraire de la stabilité »¹⁰² dans son logement « c'est-à-dire la mobilité »¹⁰³. Il ajoute :

« Ainsi, une mutation dans une autre ville peut l'obliger à déménager avant la fin de son bail, un drame de la vie humaine (décès, divorce, etc.) peut nécessiter un déménagement rapide. Le locataire désirera alors quitter son logement le plus tôt possible. Au Québec, la pratique généralisée de fixer à un an la durée du bail résidentiel permettra assez souvent de satisfaire ce besoin de mobilité du locataire. Mais il est tout à fait concevable qu'un droit du logement comporte des dispositions spéciales pour assurer davantage la mobilité du locataire, essentiellement en lui accordant la faculté de résilier son bail dans certaines circonstances et le droit de sous-louer son logement. »

[188] Le droit de céder son bail et de sous-louer le bien loué a été consacré par l'adoption de la *Loi concernant le louage de choses*¹⁰⁴.

[189] Le professeur Jobin mentionne que ce changement visait à répondre à la réalité d'alors où la cession était tributaire de l'approbation du locateur et à ce qu'une interdiction n'ait pas été stipulée au bail :

« Mettant un terme à une jurisprudence byzantine et parfois incohérente sur l'interprétation des clauses prohibant la sous-location et la cession ou les soumettant à l'approbation du bailleur, le législateur, d'une part, a accordé à tout locataire le droit à la cession de bail et la sous-location sous réserve d'obtenir le consentement du bailleur, mais, d'autre part, a interdit à ce dernier de refuser son consentement sans motif raisonnable (art. 1619 du C.c.). Le *Code civil* prévoit maintenant un mécanisme d'échange d'avis pour obtenir ce consentement et applique au bailleur inactif la règle «qui ne dit mot consent».

La consécration du droit à la cession et à la sous-location est heureuse, car elle répondait à un grand besoin. Comme on l'a vu, c'est une soupape importante pour assurer la mobilité du logement, particulièrement dans un droit qui n'admet pas la résiliation pour des motifs professionnels. Maintenir la condition du consentement du bailleur apparaît aussi une sage mesure, puisque'il est légitime pour lui d'exercer un droit de regard sur le choix des personnes qui vont habiter l'immeuble qui lui appartient. Si l'on en juge par leur attitude antérieure, d'ailleurs, il est à prévoir que les tribunaux reconnaîtront au bailleur une assez large discrétion. Il était toutefois impérieux de briser la résistance injustifiée de nombreux bailleurs: car refuser sans motif raisonnable la cession ou la sous-location au locataire est une source de grave injustice, puisque dans la très grande majorité des cas, le locataire est forcé de déménager par les circonstances et s'il trouve un cessionnaire ou un sous locataire acceptable pour le remplacer, on ne voit pas quelle faute on pourrait lui reprocher ni quel préjudice subirait le bailleur. Le législateur québécois semble donc avoir réalisé en cette matière un juste équilibre entre les intérêts en présence.»¹⁰⁵

[190] Précisons que « [s]ous l'empire de l'ancien Code, le locataire cédant n'était pas, en principe, libéré de ses obligations »¹⁰⁶.

[191] On l'a vu, le maintien au droit dans les lieux est conféré à un locataire à titre de principe général. Ce droit dont bénéficie le locataire est un droit dit personnel :

« **1936.** Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi. »¹⁰⁷

[192] Le bail de logement est un contrat que l'on qualifie d'« intuitu personae »¹⁰⁸. Il s'agirait donc d'un contrat conclu en considération de la personne qu'est la locataire, de ses attributs particuliers.

[193] Un bail de logement est, rappelons-le, un contrat qui se forme par le seul échange de consentement entre les personnes qui y sont parties¹⁰⁹. Bien que l'on parle de parties cocontractantes, on simplifie généralement à une conception binaire ces cocontractants. Cela est commun. On opposera, par exemple, le vendeur à l'acheteur, le commerçant au consommateur, l'assureur à l'assuré et le locateur au locataire, pour ne donner que ces exemples.

¹⁰² Pierre-Gabriel Jobin, Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel, 1982 13-2 *Revue générale de droit* 351, 1982 CanLIIDocs 221, <<https://canlii.ca/t/8w7fb>>, page 355.

¹⁰³ Pierre-Gabriel Jobin, Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel, 1982 13-2 *Revue générale de droit* 351, 1982 CanLIIDocs 221, <<https://canlii.ca/t/8w7fb>>, page 355.

¹⁰⁴ L.Q. 1973, ch. 74.

¹⁰⁵ Pierre-Gabriel Jobin, Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel, 1982 13-2 *Revue générale de droit* 351, 1982 CanLIIDocs 221, <<https://canlii.ca/t/8w7fb>>, page 375.

¹⁰⁶ LLUELLES, Didier; MOORE, Benoît, *Droit des obligations*, 3^e édition, 2018 Éditions Themis, par. 3247.

¹⁰⁷ C.c.Q., art. 1936.

¹⁰⁸ Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 65.

¹⁰⁹ C.c.Q., 1385.

[194] Il reste que malgré cette conception « binaire », un contrat peut lier plusieurs locateurs et plusieurs locataires. À chaque modification du contrat, ce sont toutes ces parties impliquées qui doivent consentir.

[195] Au moment de sa conclusion d'ailleurs, le consentement de toutes ces parties contractantes repose sur différents éléments qui touchent généralement les éléments essentiels de la conclusion du contrat¹¹⁰ dont l'objet est la location d'un logement défini¹¹¹. Le fait que le contrat qu'est un bail de logement se qualifie de contrat « *intuitu personae* » fait en sorte que la personne même du locataire est en soi un élément essentiel¹¹².

[196] Le locataire, en consentant au contrat, se trouve à en accepter l'ensemble des droits et obligations qui en découlent. Il s'oblige à toutes les stipulations et à toutes les obligations qui s'ajoutent de par l'effet de la loi¹¹³. Le locateur ne se trouve pas dans une situation différente.

[197] L'acceptation vaut pour le tout et elle emporte l'application de dispositions dites d'ordre public¹¹⁴ prévue au Code civil, dont le droit de « céder le bail »¹¹⁵.

[198] Un bail de logement est un contrat bilatéral en ce qu'il crée des obligations à la charge de chaque partie¹¹⁶. Tout comme le salarié qui s'engage à fournir une prestation de travail en contrepartie d'une rémunération dans un contrat de travail¹¹⁷, le bail de logement oblige notamment un locataire à payer un loyer alors que le locateur s'oblige à permettre la jouissance paisible des lieux loués.

[199] Généralement, les parties à un contrat peuvent être libérées par l'arrivée du terme de celui-ci ou par résolution ou résiliation :

« **1439.** Le contrat ne peut être résolu, résilié, modifié ou révoqué que pour les causes reconnues par la loi ou de l'accord des parties. »¹¹⁸

[200] En matière de bail de logement, la résiliation du bail est strictement encadrée¹¹⁹. Aucun encadrement particulier n'empêche toutefois toutes les parties au bail de s'entendre pour mettre fin au bail ou pour le modifier d'un commun accord exprimé par toutes les parties. La transaction est toujours possible entre les parties au contrat.

[201] Ainsi donc, qu'il n'y est qu'un seul locataire ou quatre au bail, ceux-ci s'obligent à l'entière du contrat qui forme un tout. Tous ces locataires seront obligés à toutes les obligations du bail. Si l'un d'eux cause des dommages au logement qui se qualifient de préjudice sérieux, ce sera les quatre locataires qui devront subir la résiliation du bail¹²⁰. Le législateur n'a pas donné l'opportunité de maintenir le contrat pour un locataire et pas l'autre.

[202] Au même titre, le législateur ne fait pas de distinction au niveau des retards dans le paiement du loyer. Dès qu'il y a retards dans le paiement du loyer depuis plus de trois semaines, le Tribunal doit prononcer la résiliation du bail. Il n'y a pas lieu de s'enquérir de qui devait payer quoi, dans une optique opposant le locateur au locataire tout simplement, peu importe le nombre de débiteurs, de cette obligation de paiement.

[203] Encore une fois, la volonté du législateur n'a pas été de permettre de maintenir le contrat d'un colocataire au détriment d'un autre.

[204] Cela étant dit, la soussignée est d'avis que le contrat est un tout. En prévoyant un droit à la cession du bail de logement par une mécanique d'avis précis, le législateur a permis la cession d'un contrat comme un tout. On a donc souhaité que le contrat se transfère en entier d'une partie « locataire » à un autre, libérant la première lorsque la cession se trouve acceptée par locateur de manière réelle ou par présomption légale.

¹¹⁰ C.c.Q., art. 1388.

¹¹¹ C.c.Q., art. 1412.

¹¹² *Gestion Juste pour rire inc. c. Gloutnay*, 2024 QCCA 156 (CanLII), par. 50. Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2013, n° 72, p. 112.

¹¹³ C.c.Q., art. 1434.

¹¹⁴ C.c.Q., art. 1893.

¹¹⁵ C.c.q., art. 1870.

¹¹⁶ C.c.Q., art. 1380. *Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc.*, 2011 QCCA 320 (CanLII), par. 5.

¹¹⁷ *Québec (Commission des normes du travail) c. Asphalte Desjardins inc.*, 2014 CSC 51 (CanLII), [2014] 2 RCS 514, par. 28.

¹¹⁸ C.c.Q., art. 1439.

¹¹⁹ C.c.Q., art. 1863, 1971, 1973.

¹²⁰ C.c.Q., art. 1863.

[205] La loi réfère à l'unicité de concept qu'est le « locataire » à travers l'ensemble de l'encadrement applicable en matière de bail de logement. Cette manière de faire ne veut pas dire qu'il ne peut pas y avoir plus d'un locataire. Cela veut plutôt dire que les locataires sont, en quelque sorte, un ensemble. Elles ont consenti ensemble à l'objet même du contrat, rappelons-le.

[206] L'envoi d'un avis doit être fait à tous les locataires parce qu'à moins de stipulation contraire, l'envoi d'un avis à un locataire ne liera pas l'autre locataire. Au même titre, la réponse du locataire à l'effet que le bail est résilié ne liera pas l'autre locataire qui n'a pas répondu ou a donné un avis contraire. Un cocontractant ne peut généralement imposer aux autres cocontractants la modification ou la terminaison du bail de manière unilatérale.

[207] Les locataires sont en quelque sorte une « partie » à un contrat qui, même s'il s'agit d'un « monstre à deux têtes », doit agir comme s'il y n'en avait qu'une.

[208] On ne pourrait concevoir qu'un propriétaire vende une résidence familiale sans l'intervention de son copropriétaire. Comment peut-on concevoir qu'il est possible de céder une « une part » d'un bail alors que le bail de logement est un tout, que les locataires ont acquis cette qualité sur la base d'une détermination faite de leurs « attributs personnels » qui est un élément essentiel du bail?

[209] La modification d'un bail ne peut se faire qu'avec le concours de toutes les parties indiquées au bail. Pourquoi en serait-il différent en matière de cession de ce contrat?

[210] On ne permettrait pas non plus qu'un locataire accepte la modification de sa « part du loyer » sans considération de la part de l'autre locataire. On en arriverait à une situation juridique absurde.

[211] Le législateur a encadré très spécifiquement la mécanique permettant la cession de bail. On l'a vu, cela a été réitéré pour permettre la mobilité des contrats d'un locataire « actuel » à un autre locataire pour le « futur ».

[212] Tout l'encadrement en matière de droit de logement vise à atteindre un équilibre entre un locateur traditionnellement avantagé et un locataire généralement considéré vulnérable, tout comme la Loi sur la protection du consommateur vise à encadrer le droit de la consommation et à rééquilibrer le rapport entre un consommateur considéré crédule et inexpérimenté¹²¹ et le commerçant en position avantagé de par sa connaissance du secteur d'activité dans lequel il opère et de par les ressources auquel il a accès.

[213] Le législateur ne parle jamais pour ne rien dire. Il a choisi de permettre que soit cédé « le bail » par opposition à la sous-location qui peut porter sur « tout ou partie du bien loué »¹²² :

« **1870.** Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession. »

[214] Rioux en envoyant, seule, son avis de cession pour être « remplacée » par une autre personne dans son « titre » de locataire faisait quelque chose qui n'était pas permis par l'article 1870 C.c.Q. C'est que FGG n'est aucunement part à l'avis envoyé. Il ne l'a pas signé.

[215] Autrement dit, il s'agissait d'un avis que Rioux ne pouvait donner unilatéralement au locateur. Dans la forme où il l'a été donné, cet avis n'est pas valide.

[216] C'est que le législateur n'a certainement pas prévu le résultat devant lequel les parties se trouvent aujourd'hui, soit celui de l'incertitude relative à leurs droits et obligations qui les amènent à s'adresser au Tribunal.

[217] L'avis de Rioux est signé par elle seule et on n'y traite que d'une cession de « sa part » du bail à un tiers, Avedissian, sans intervention aucune du colocataire FGG.

¹²¹ *Richard c. Time Inc.*, 2012 CSC 8 (CanLII), [2012] 1 RCS 265, par. 72.

¹²² Karim, Vincent, *Les obligations – Volume 2 (art.1497 à 1707 C.c.Q., Wilson & Lafleur, Montréal, 2024, par. 3380.*

[218] Les colocataires doivent agir de concert parce que leurs actions sont susceptibles d'avoir des conséquences sur leurs droits. On l'aura compris, si la résiliation acceptée par la démarche d'un seul colocataire emportait la résiliation du bail, ce serait au préjudice du droit de l'autre colocataire à rester dans les lieux. Un colocataire ne peut avoir plus de poids dans la balance que l'autre.

[219] Permettre la « cession partielle » envisagée par Rioux dans le présent dossier est d'autant plus problématique en raison de la possibilité allouée au locateur avec le nouvel article 1978.2 C.c.Q., lequel permet de refuser la cession et de mettre « fin au bail ».

[220] Adhérer à la position avancée par les locataires en l'instance amènerait de nombreux questionnements et une grande instabilité juridique pour les locataires que le législateur cherche à protéger au terme d'un encadrement d'ordre public.

[221] C'est que cette position amène plusieurs questionnements. Est-ce que le refus de l'avis d'un seul locataire pour « sa part » entraîne la résiliation partielle ou totale du bail? Est-ce que le refus sous 1978.2 C.c.Q. entraîne plutôt uniquement la libération du colocataire ayant transmis l'avis de cession quant aux obligations du bail de logement tout en faisant en sorte que le locataire restant voit son obligation de payer réduite de moitié alors qu'il bénéficie toujours de la totalité du bien loué? En ce qui a trait aux droits du locataire « restant » bénéficierait dans une telle hypothèse, il y a lieu de s'interroger à savoir s'il pourrait réclamer 100% de la diminution de son loyer advenant que ces voisins fassent trop de bruits et nuisent à sa pleine jouissance du bien loué?

[222] La théorie avancée par les locataires amène à se questionner sur la quantification de cette « part ». En l'instance, on semble référer au fait que la part de Rioux et de FGG est respectivement de 50% chacun. Rien n'a été mis en preuve à cet égard et il est possible pour des cocontractants de s'entendre, par exemple dans un contrat de vie commune, de prévoir qu'un des conjoints assumera une plus grande part que l'autre dans un paiement. Ce type de convention n'est pas l'apanage exclusif de contrats de vie commune.

[223] Ces questions démontrent l'ampleur du capharnaüm juridique qu'entraîne la position qui serait que la « cession partielle » d'un bail de logement telle que faite en l'instance est permise. Celle-ci se ferait au détriment de la prévisibilité juridique et de la stabilité qui est attendue de par l'édiction d'un encadrement juridique visant à rétablir un équilibre entre des parties traditionnellement à forces inégales et qui se trouve à être un principe au cœur du droit contractuel.

[224] Le Tribunal comprend que les décisions citées ayant permis la cession de bail partielle ont majoritairement visées à ce que le bail soit modifié dans un contexte où un locataire conjoint était décédé ou alors qu'un ex-conjoint quittait le logement et souhaitait être libéré ou « remplacé » au bail de logement. La modification du bail en ce qui a trait au responsable des obligations du bail ne peut que se faire par accord de toutes les parties au bail¹²³. Ce processus est encadré par les articles 1870 C.c.Q. et suivants. Cet encadrement, ne permet pas à un locataire d'agir « seul » pour transférer une « part du bail » puisque ce serait alors permettre qu'un locataire ait plus de droits que l'autre locataire, ce qui est contraire à la volonté même du contrat d'origine voulant que les locataires se soient engagés ensemble à un tout.

[225] L'idée choque qu'il soit permis à un ex-conjoint quittant le logement de déterminer avec qui son ex-conjoint devra désormais partager le logement suivant une cession partielle faite de manière unilatérale. Juridiquement parlant, cela heurte l'esprit parce que cette idée considère comme possible qu'une partie à un contrat puisse modifier ce qui avait été convenu sans considération des parties au contrat. C'est en droit et non en équité que le Tribunal doit décider. On ne peut voir dans cette relation qui aurait existé entre des parties une permission ou une interdiction à modifier un contrat sans l'aval et la participation de toutes les parties s'étant engagées au contrat.

[226] La conclusion à laquelle en arrive la soussignée est cohérente également avec la jurisprudence voulant que les avis en cours de bail soient transmis à tous les locataires au bail pour leur permettre d'être informés et non pas à un de ceux-ci et ce, bien que la réponse à l'avis doit être donnée de concert entre les locataires¹²⁴.

¹²³ C.c.Q., art. 1434.

¹²⁴ Voir notamment à cet effet : *Boulahia c. Cortes Cisneros*, 2025 QCTAL 1150 (CanLII); *Grimard c. Grimard*, 2015 QCCQ 108 (CanLII); *Moché c. Sauriol*, 2025 QCTAL 19755 (CanLII).

6.4.1 Conclusion sur l’avis de cession de Rioux

[227] À la lumière de ce qui précède, il y a lieu de considérer comme invalide l’avis transmis par Rioux. Celui-ci s’avère irrecevable, ne pouvant transmettre seul cet avis ou céder unilatéralement une « part du bail ».

[228] FGG n’est pas partie signataire de l’avis transmis. D’ailleurs, s’il avait signé le document en question, les locataires auraient vu leur bail résilié de par la réponse donnée par les locataires refusant la cession sans donner de motifs, au terme de l’article 1978.2 C.c.Q.

[229] Cela étant, Rioux n’a pas perdu son statut de locataire de par la réponse donnée des locateurs et elle dispose donc de l’intérêt juridique requis eu égard aux demandes dont est saisi le Tribunal. La résiliation du bail étant survenue en mars 2026, ce n’est qu’alors qu’elle s’est vue libérée des obligations du bail tout comme l’a été FGG.

7. DIMINUTION DE LOYER

[230] Rappelons que les conclusions recherchées par les locataires en diminution de loyer sont les suivantes :

« **DIMINUER** le loyer de la manière suivante :

- De 20% à partir de janvier 2024 pour la perte de valeur locative du logement en raison des troubles de jouissance répétés (harcèlement);
- De 10% à partir de février 2024 pour le retrait de l'accès à l'espace des locataires sur le toit et le retrait de l'accès à l'entrée arrière de l'immeuble;
- De 1% à partir de janvier 2024 pour le retrait de l'espace d'entreposage des souliers sur le palier d'entrée;
- De 1% à partir de janvier 2024 pour la décrépidité marquée des murs de la salle de bain et la ventilation inadéquate;
- De 5% depuis juillet 2024 pour la restriction unilatérale du nombre de clés de l'accès avant de l'immeuble;
- De 10% pour les mois de janvier à mars et de juillet à septembre 2024 pour les bruits excessifs occasionnés notamment par les travaux de construction au 3736A et au 3734 St-Hubert; »

CONDAMNER les Locateurs à verser aux Locataires la diminution de loyer accordée, en plus des intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du mois de janvier 2024; »

7.1 Généralité

[231] La diminution de loyer vise à « rétablir l’équilibre entre les prestations respectives des parties »¹²⁵ au bail, on vise à compenser les services non fournis, la perte de valeur locative qui découle de la perte de jouissance, à la différence du recours en dommages qui vise à compenser le préjudice subi par le locataire découlant directement d’une faute¹²⁶.

[232] Pour que soit accordée une diminution de loyer, il y a nécessité que le locateur ait été mis en demeure au préalable¹²⁷. Celle-ci vise à permettre au locateur d’apporter les correctifs qui s’imposent¹²⁸.

[233] On le voit des conclusions recherchées, les diminutions de loyer concernent différentes périodes et différents « motifs ». Certains de ceux-ci découlent du harcèlement allégué, lequel impacterait la jouissance des locataires dans le logement.

¹²⁵ JOBIN, Pierre-Gabriel, *Traité de droit civil : Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 318.
¹²⁶ LAMY, Denis, *La Diminution de loyer*, 2^e éd., Montréal, Éditions Wilson Lafleur, 2025, p. 2 à 7.
¹²⁷ C.c.Q., art. 1590 et suivants.
¹²⁸ ROUSSEAU-HOULE, Thérèse et DE BILLY, Martine, *Le bail du logement : analyse de la jurisprudence*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 1989, p. 101 et 110.

7.2 Diminution de loyer pour harcèlement

[234] La diminution du loyer payable est une des sanctions prévues à l'article 1863 C.c.Q. :

« **1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

[235] Les locataires font valoir que le harcèlement subi depuis janvier 2024 justifie la diminution du loyer. C'est que le harcèlement d'un locataire est spécifiquement interdit suivant l'article 1902 C.c.Q.

[236] Les locataires, qui recherchent aussi des dommages à leur demande, prétendent que le harcèlement subi peut faire l'objet de ces deux sanctions à la fois. Ils soumettent d'ailleurs des décisions à l'appui de leurs prétentions où tant des dommages qu'une réduction de loyer ont été octroyés¹²⁹.

[237] Tel qu'énoncé précédemment, la diminution de loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations auxquelles les parties se sont obligées. Il doit y avoir preuve d'une perte de jouissance entraînant une perte de service ou de valeur locative qui sera compensée par la diminution de loyer à être accordée.

[238] La perte de valeur locative doit découler de l'inexécution contractuelle alléguée. Un lien de cause à effet doit être démontré, mais surtout la perte de valeur locative doit être démontrée¹³⁰. La perte de jouissance doit aussi être prouvée en plus d'être réelle, objective et non négligeable. Il n'existe pas de présomption de perte de valeur locative découlant de la preuve d'un manquement du locateur à son obligation de fournir la pleine jouissance du logement¹³¹.

[239] La preuve ne permettant pas de conclure qu'il y a perte de valeur locative du logement en raison du harcèlement allégué, le Tribunal détermine qu'il ne peut y avoir réduction de loyer.

7.3 Diminution de loyer pour les autres causes

[240] Jobin enseigne que : « Quand la diminution de jouissance a plusieurs causes, le Tribunal apprécie globalement la perte de jouissance et la réduction de loyer »¹³². Essentiellement, la diminution de loyer est réclamée pour la perte de ce qu'ils considèrent comme des droits ou des inclusions au bail dont ils sont bénéficiaires.

[241] Plus précisément, les locateurs, suite à leur arrivée dans l'immeuble, leur auraient retiré le droit d'utiliser le palier d'escalier devant leur porte avant pour ranger leurs chaussures, l'accès à l'entrée arrière de l'immeuble, l'accès à la portion du toit qu'ils utilisaient auparavant.

[242] Les locateurs ont aussi fait changer les serrures et leur ont remis moins de clés qu'ils n'en avaient avant le changement de serrure.

[243] Les locataires font aussi valoir qu'une diminution de loyer est justifiée pour la « décrépidité marquée des murs de la salle de bain et la ventilation inadéquate ».

[244] Enfin, les locataires réclament aussi une diminution du loyer pour le bruit excessif fait par les locateurs à différentes dates en lien avec des travaux de construction dans l'immeuble.

¹²⁹ *Golzarian c. Poulin*, 2011 QCCQ 13049; *Gervais c. Tobin*, 2010 QCTAL 149063; *Paradis c. Beauchemin* 2023, QCTAL 32814.

¹³⁰ JOBIN, Pierre-Gabriel, *Traité de droit civil : Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 454. LAMY, Denis, *La Diminution de loyer*, 2^e éd., Montréal, Éditions Wilson Lafleur, 2025, p. 65.

¹³¹ Une telle présomption de préjudice existe en d'autres matières, plus précisément en droit de la protection du consommateur. Voir à cet effet l'article 253 de la Loi sur la protection du consommateur (RLRQ c P-40.1) et les paragraphes 858 et suivants de l'arrêt *Imperial Tobacco Canada ltée c. Conseil québécois sur le tabac et la santé* (2019 QCCA 358 (CanLII)).

¹³² JOBIN, Pierre-Gabriel, *Traité de droit civil : Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 455.

7.3.1 Perte du droit d'utilisation du palier de l'escalier avant pour ranger les chaussures

[245] Les locataires alléguant une « perte », ils se doivent de démontrer qu'ils avaient le droit en question qu'ils prétendent désormais perdu.

[246] À ce titre, le bail ne traite pas de l'utilisation du palier d'escalier en question pour y laisser des chaussures.

[247] La preuve révèle que le palier était utilisé à cet effet par les locataires et occupants du logement en toute connaissance de cause des anciens locateurs. Aucoin a témoigné aussi à cet effet, de même que FGG. Le Tribunal retient de la preuve que le locateur, quand il venait au logement, mettait lui-même ses chaussures dans le rangement à chaussures en question. Aucoin témoigne également que le locateur de l'époque était au fait de la situation alors qu'il venait presque à chaque jour à l'immeuble pour voir la locatrice.

[248] FGG a également témoigné que les locateurs et les locataires ou occupants du logement du 3^e étage par la suite laissaient eux aussi des chaussures dans la cage d'escalier. Seule différence, ceux-ci laissaient leurs chaussures de marche en marche dans l'escalier. Cela n'apparaît toutefois pas pertinent pour trancher la question de la diminution du loyer.

[249] Rappelons que l'escalier étant un espace commun à tous les occupants de l'immeuble, la preuve n'est pas probante quant à la perte de jouissance ou la perte de valeur locative découlant de la perte d'utilisation d'une partie du palier de l'escalier avant.

7.3.2 Interdiction d'utiliser l'accès arrière de l'immeuble

[250] À l'arrière de l'immeuble se situe une cage d'escalier. Celle-ci est accessible par la ruelle et permet d'accéder au toit de l'immeuble et au logement des locataires au passage. Suivant leur arrivée dans l'immeuble, les locateurs ont indiqué aux locataires que cet accès arrière ne devait être utilisé uniquement à titre de sortie de secours. La serrure de la porte d'accès par la ruelle a été changée et après quelques tergiversations les locateurs ont remis aux locataires deux clés de cette serrure, laquelle est toutefois difficile à ouvrir.

[251] Les locataires reprochent aux locateurs le changement de serrure et la directive à l'effet que l'escalier en question serait devenu une « sortie de secours » alors qu'il n'y a eu aucune modification du bail. Ils identifient ces actions, de surcroît, comme des gestes harcelants et réclament des dommages.

[252] Une fois ceci dit, pour obtenir une réduction de loyer pour cette « situation », les locataires devaient démontrer que le changement d'indication quant à l'utilisation de cet accès entraînait pour les locataires une perte de jouissance objective et qu'il en résultait une perte de valeur locative. La preuve n'est pas probante à cet effet.

7.3.3 Restriction du nombre de clés permettant l'accès avant de l'immeuble par les locateurs

[253] Les locataires demandent au Tribunal de leur accorder une réduction de loyer « de 5% depuis juillet 2024 pour la restriction unilatérale du nombre de clés permettant l'accès avant de l'immeuble ». C'est que les locateurs ont changé unilatéralement la serrure avant de l'immeuble. Suite à ce changement de serrure, un nombre moindre de clés dont les locataires disposaient avant le changement de serrure leur a été remis. Le changement de serrure s'inscrivait dans un contexte de litige entre les parties eu égard au va-et-vient amené dans l'immeuble en regard du logement concerné.

[254] Le Tribunal comprend que les locataires souhaitent faire sanctionner le changement de serrures et la réduction conséquente du nombre de clés leur ayant été remis par la réduction du loyer et par l'octroi de dommages vu le harcèlement dont témoignent ces décisions des locateurs.

[255] Néanmoins, la preuve est telle qu'il n'y a pas de démonstration que les locataires ont subi une perte de jouissance du logement en raison du changement de serrures, mais plutôt parce que les occupants du logement n'avaient alors plus de clés. Les difficultés et les déboires vécus ont trait au partage de clés avec ces personnes qui ne se qualifient pas de locataires. Partant, la perte de jouissance n'est pas prouvée, pas plus que la perte de valeur locative en découlant.

7.3.4 Retrait de l'accès au toit de l'immeuble

[256] Aucoin a témoigné que l'accès au toit avait été donné aux locataires du logement loué dès le début du bail. Lorsqu'il a visité le logement, avant la signature du bail, il a visité avec le locateur l'espace sur le toit en question, lequel se trouve directement au-dessus de la cuisine du logement. On lui avait expliqué lors de cette visite qu'une section du toit était réservé au logement de la locatrice de l'époque, laquelle résidait dans le logement du 3^{ème} étage. Après son déménagement, il avait pris sur le toit sa première poutine. Il y revenait plusieurs fois par jour pour fumer, y lire, étudier, prendre un verre avec des amis.

[257] C'est que les locateurs de l'époque leur avaient permis d'aménager, sur une portion du toit définie, des chaises et un potager en contenant. Notamment, des photographies ont été déposées en preuve par Aucoin pour témoigner que les locateurs étaient d'ailleurs venus prendre l'apéro sur cette portion du toit alors qu'une terrasse clôturée accessible par le logement du 3^e étage y est avoisinante.

[258] Les locateurs en l'instance sont évidemment liés par les modifications au bail consenties aux locataires par les locateurs antérieurs¹³³. Le fait qu'une modification au bail n'ait pas été déclarée à une déclaration du vendeur ou constatée par un écrit entre les locateurs et locataires de l'époque n'empêche pas qu'il y ait eu modification du bail.

[259] Les locataires, à un courriel du 27 janvier 2024¹³⁴, ont dénoncé aux locateurs avoir cet accès au toit de l'immeuble qu'ils utilisaient. C'est suivant ce courriel que l'accès a été perdu par les locataires.

[260] Les locateurs reconnaissent avoir interdit l'accès au toit. Un loquet a d'ailleurs été installé, à l'extérieur, sur la porte qui permettait l'accès au toit¹³⁵. Les locataires n'ont pas été informés au préalable de l'installation du loquet en question alors que ceux-ci y avaient encore, d'ailleurs des biens, plus précisément des chaises et des pots de fleurs. De la preuve reçue, il est clair aux yeux du Tribunal que l'installation de ce mécanisme visant à empêcher l'accès au toit est attribuable aux locateurs dans un dessein déjà annoncé : faire cesser l'accès au toit en premier lieu.

[261] Les locateurs ont toujours pris position à l'effet que les locataires ne pouvaient se réclamer de cet espace sur le toit en ce que le bail ne le prévoit pas et que le toit en question n'est recouvert d'une seule membrane imperméabilisante à cet endroit¹³⁶. Par ailleurs, le fait qu'aucun garde-corps ne soit présent pour prévenir les chutes en hauteur s'ajoute aux motifs qui sont avancés par les locateurs. Par ailleurs, FGG a témoigné à l'effet que Delrue utilisait « leur » espace sur le toit depuis la perte d'accès à cet espace par les locataires.

[262] Le 22 mai 2024, lors d'une visite du logement concerné, le locateur aurait d'ailleurs abordé le projet de construire un escalier différent permettant d'accéder au toit à partir du logement du 1^{er} étage. Le projet était alors de construire une terrasse pour ce logement à même l'espace sur le toit dont sont privés les locataires du logement concerné par le présent litige.

[263] La preuve est donc plus que probante que les locateurs privaient ici délibérément les locataires notamment pour permettre la réalisation de projets futurs qui leur bénéficieraient.

[264] Au final, peu importe la raison qui motivait les locateurs, il reste que les locataires se sont vu accorder un accessoire au bail par les locateurs antérieurs, lequel leur a été retiré par les locateurs en l'instance. Il y a amoindrissement de ce qui leur était permis d'utiliser, et ce, de manière objective. Il s'agissait d'une surface non négligeable que les locataires pouvaient utiliser pour y casser la croute, jardiner, fumer ou s'y prélasser. La perte de jouissance est sérieuse et grave.

[265] Qu'il y ait absence de garde-corps sur la portion en question du toit n'est pas une nouveauté. Cela était le cas lors de l'octroi de l'accessoire. Le retrait a été fait alors qu'il n'y a eu aucun changement de situation. Par ailleurs, qu'il y ait risque ou infraction vu l'absence de garde-corps ne justifiait pas les locateurs d'agir unilatéralement et sans compensation des locataires. Ils avaient tout le loisir de construire un garde-corps pour répondre à l'enjeu de sécurité soulevé.

¹³³ C.c.Q., art 1937. *Bouzaglo c. Savard*, 2021 QCTAL 14677 (CanLII), par. 22.

¹³⁴ L-15.

¹³⁵ L-19; L-46.

¹³⁶ L-16; L-24; L-26; L-36.

[266] L'espace concerné sur le toit était principalement utilisé l'été, selon la preuve reçue, le Tribunal établit la perte aux mois de mai à octobre 2024 et 2025.

[267] Les locataires veulent obtenir une compensation de 10% du loyer payé eu égard à cette perte de jouissance, et ce, à compter de février 2024.

[268] Rappelons que l'espace en question n'était utilisable et utilisé que pendant la saison estivale et qu'il s'agissait d'un espace d'une superficie de la taille de la cuisine du logement ne bénéficiant d'aucun aménagement spécifique. À la lumière de ce qui précède, la réclamation telle que formulée est trop importante tant au niveau de la période que de la perte de valeur à compenser.

7.3.5 Bruits excessifs occasionnés notamment par les travaux de construction

[269] Les locataires réclament une diminution du loyer payé « de 10% pour les mois de janvier à mars et de juillet à septembre 2024 pour les bruits excessifs occasionnés notamment par les travaux de construction au 3736A et au 3734 St-Hubert». Les deux adresses réfèrent respectivement au logement du 3^{ème} et du rez-de-chaussée que les locateurs ont consécutivement habités, procédant à des travaux dans les deux logements, un à la suite de l'autre.

[270] Krishnapillai a témoigné qu'à son retour en février les bruits du logement d'au-dessus étaient importants et se poursuivaient tard dans la nuit.

[271] FGG a témoigné que dès le 4 janvier 2024, les bruits entendus étaient quotidiens. Ceux-ci provenaient alors du 3^{ème} étage. Ceux-ci commençaient vers 16h pour se poursuivre jusqu'à 22h. Aucun avis préalable n'a été transmis par les locateurs aux locataires pour les aviser des inconvénients à venir. Rioux a elle aussi témoigné de l'ampleur de ces bruits.

[272] La seule information obtenue par les locataires est tirée du courriel réponse obtenue des locateurs au courriel du 27 janvier 2024. Par un courriel initialement transmis par les locataires, ceux-ci dénonçait le bruit excessif de la manière suivante :

« ii) Bruit excessif

Votre arrivée dans le bâtiment n'est pas passée inaperçue. Nous avons fait preuve de compréhension et de tolérance depuis le début janvier, saisissant que vous vous installiez et adaptiez le logement à votre convenance. Toutefois, après bientôt quatre semaines, force est de constater que les bruits excessifs, tout comme les bruits excessifs tardifs se poursuivent sur une base quasi-quotidienne. Nous avons été empêchés de dormir et réveillés à plusieurs reprises et il est clair pour nous que cela ne peut plus durer. Comme vous savez sûrement, nous avons droit à la jouissance paisible des lieux et c'est votre obligation de l'assurer. »¹³⁷

[273] En réponse à ce courriel et à cette dénonciation spécifique eu égard aux bruits, Delrue répond :

« Et ce n'est pas fini... après nous allons faire le RDC. Il y a beaucoup de travaux à faire sur l'immeuble. Avec notre horaire chargé nous travaillons le soir à l'immeuble. Chez nous. L'immeuble n'est pas insonorisé et ne le sera pas. »¹³⁸

[274] En plus du courriel, FGG est allé cogner chez les locateurs pour les aviser que les travaux les empêchaient de dormir lui et Rioux. Il fait valoir que la réglementation applicable sur le Plateau Mont-Royal interdit la réalisation de travaux de construction au-delà de 19h¹³⁹.

[275] Des voisins doivent subir les inconvénients normaux causés par le voisinage. Cela implique que des bruits peuvent se faire entendre une fois de temps en temps. Si la situation excède ce qui doit normalement être toléré, c'est alors qu'il y a perte de jouissance des lieux loués. La situation mise en preuve est telle qu'elle excède ce qui peut être normalement supporté en raison de la récurrence du bruit, laquelle était quasi-quotidienne et des heures sur lesquelles se sont étirés les bruits subits.

[276] Dans le présent cas, FGG témoigne que quasi quotidiennement, du 4 janvier 2024 à la fin mars 2024, les locateurs ont fait du bruit dans leur logement du 3^e alors qu'ils faisaient des travaux. Les bruits de ces travaux se continuaient jusqu'à vingt-deux, vingt-trois et même minuit certain soir. On y entendait le bruit des outils utilisés selon le témoignage de FGG et Rioux.

¹³⁷ L-15 et L-16.

¹³⁸ L-16.

¹³⁹ *Règlement sur le bruit à l'égard du territoire du Plateau-Mont-Royal*, R.R.V.M., c. B-3, art. 19.1.

[277] Pour ce qui est de l'autre période, celle de juillet à septembre 2024, rappelons que FGG a témoigné ne pas avoir habité le logement pendant cette période. Rioux a témoigné sur cette seconde période de travaux qui avaient trait au logement du rez-de-chaussée. Son témoignage est essentiellement au même effet que la première période de bruits, ceux-là en lien avec le logement du 3^e étage.

7.3.6. Décrépitude marquée des murs de la salle de bain et la ventilation inadéquate

[278] Les locataires réclament une diminution de loyer de 1% pour la période de janvier 2024 jusqu'à la fin du bail en raison de la décrépitude des murs de la salle de bain et la ventilation inadéquate dans cette pièce.

[279] FGG témoigne à l'effet que la ventilation déficiente de la salle de bain a été portée à la connaissance des locataires précédents. Il avait été convenu qu'une ventilation mécanique serait installée, mais cela ne s'est jamais concrétisé. Ensuite, l'immeuble a été vendu et les locataires en l'instance ont constaté la dégradation des murs de la salle de bain dû à la lacune de ventilation de la salle de bain. C'est que la salle de bain n'a aucune ventilation autre qu'un puits de lumière commun se rendant au toit de l'immeuble.

[280] La ventilation insuffisante a amené une dégradation des murs de la salle de bain. Il a été reconnu par l'ancien locateur que des travaux devaient être faits, notamment de par l'installation d'une ventilation mécanique. Ceux-ci n'ont pas été réalisés, ce qui a amené les murs à continuer de se dégrader. Néanmoins, la salle de bain a toujours pu être utilisée.

[281] Toutefois, la preuve reçue ne témoigne pas d'un préjudice autre qu'esthétique ou qui n'est pas d'une importance suffisante pour, en soi, justifier une réduction du loyer.

7.3.6 Conclusion

[282] À la lumière de ce qui précède, il se révèle que la preuve démontre qu'une diminution du loyer payé doit être accordée aux locataires eu égard aux périodes pendant lesquelles les locataires ont fait des travaux dans les logements du 3^e étage et du rez-de-chaussée de l'immeuble et en lien avec la perte d'utilisation du toit que les locataires utilisaient comme terrasse.

[283] Les pertes de jouissance sont pour des périodes distinctes.

[284] Les nuisances sonores sont survenues de janvier 2024 à mars 2024 puis de juillet 2024 à septembre 2024. La perte d'accès au toit en a empêché la jouissance de cet espace de mai à octobre 2024 et pour la même période en 2025.

[285] En conséquence de la preuve obtenue, le Tribunal arbitre la perte de jouissance à 5% du loyer payé de 1 770 \$ mensuellement pour l'ensemble de ces pertes de jouissance. Cela justifie la condamnation des locataires à la somme de 1 593 \$ en diminution de loyer.

[286] La condamnation portera intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle sera accordée à compter de la date du 7 mars 2025 vu que le Tribunal n'a pu retracer au plumeur la preuve de notification de la procédure prévoyant cette réclamation. À l'audience du 7 mars 2025, il était clair que les locataires avaient connaissance de la procédure en question¹⁴⁰.

8. DOMMAGES RECHERCHÉS DE PART ET D'AUTRE

[287] Les locataires réclament des dommages moraux de 8 000 \$, plus spécifiquement 3 000 \$ en compensation pour Rioux et 5 000 \$ pour FGG¹⁴¹. Ces montants ont été actualisés à l'amendement du 3 octobre 2025. On y indique que cela s'avérerait nécessaire en raison de la « poursuite systématique des comportements vexatoires, abusifs et unilatéraux des locataires, en toute connaissance des conséquences délétères et sérieuses de leurs actions sur les locataires et leurs droits et malgré les nombreux avis et rappels à l'ordre transmis par les Locataires et leurs représentants »¹⁴².

¹⁴⁰ C.c.Q., art. 1594 et 1596.

¹⁴¹ Demande numéro 4183946 au dossier numéro 760855.

¹⁴² Amendement du 3 octobre 2025 de la demande numéro 4183946 au dossier numéro 760855.

[288] À l'amendement précédent du 25 février 2025, par lequel la réclamation en dommages a été ajouté au recours des locataires, les motifs indiquent :

« Depuis l'acquisition de l'immeuble concerné, les Locataires et leurs occupants sont confrontés à des modifications unilatérales, illégales et répétées des conditions du bail en question. Face à la contestation justifiée des Locataires, les Locateurs utilisent divers moyens de représailles, d'intimidation et de surveillance pour harceler les Locataires de sorte qu'ils quittent le Logement et/ou afin de les dissuader ou décourager d'exercer leurs droits.

Depuis l'introduction de leurs recours au TAL, la perte de leur jouissance des lieux a augmenté et les Locataires en subissent un préjudice sérieux sur le plan moral et matériel.

Les Locateurs ont adopté un stratagème illicite, intentionnel et continu à l'encontre des Locataires. »¹⁴³

[289] Les locataires réclament également des dommages matériels, pour les éléments suivants :

« Frais de scolarité (Hiver 2024 à Automne 2025) : 2 598,82 \$;

Location du camion de déménagement : 113,41 \$

Coût du cadenas à clé volé : 54,94 \$

Coût du second cadenas à clé : 53,75 \$

Frais de reproduction de la 3^e clé : 25,30 \$ »

[290] Enfin, les locataires recherchent la condamnation des locateurs à des dommages punitifs pour « la somme totale de 15 000,00 \$ en vertu des articles 1899 et 1902 du Code civil du Québec et des articles 1, 4, 5, 6, 7, 8, 49 de la Charte des droits et libertés de la personne ».

[291] Ces dommages sont recherchés par les locataires essentiellement en raison des faits démontrés suivants survenus depuis l'acquisition de l'immeuble par les locateurs en décembre 2023. Le Tribunal en arrive à la conclusion que la conduite des locateurs témoigne du harcèlement interdit par l'article 1902 C.c.Q., ce qui justifie l'octroi d'une compensation pour les dommages moraux et matériels directement subis découlant de la conduite des locataires en plus de dommages punitifs.

[292] En effet, toute personne doit compenser le préjudice qu'elle cause à autrui de par sa conduite contraire à la loi. L'article 1902 C.c.Q. interdit spécifiquement à un locateur de harceler un locataire en la manière suivante :

« **1902.** Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.

[293] Le harcèlement est défini ainsi :

« De façon générale, le harcèlement suppose une conduite qui, en raison de l'effet dérangeant qu'elle produit avec une certaine continuité dans le temps, est susceptible de créer éventuellement, chez la victime, une pression psychologique suffisante de manière à obtenir le résultat ultimement recherché par l'auteur de cette conduite. »

(...)

« Toute conduite ayant une conséquence de restreindre la jouissance du locataire ne constitue pas nécessairement du harcèlement; elle doit être une tactique choisie dans la mise en oeuvre d'une stratégie plus ou moins planifiée en vue d'atteindre un objectif recherché et son effet immédiat (l'effet dérangeant) doit apparaître comme un objectif intermédiaire ou secondaire. »¹⁴⁴

[294] Comme indiqué, le harcèlement subi peut être sanctionné par l'octroi de dommages punitifs, mais aussi par des dommages compensatoires.

¹⁴³ Amendement du 25 février 2025 de la demande numéro 4183946 au dossier numéro 760855.

¹⁴⁴ Pierre Pratte, *Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec*, (1996) 56 R du B.1, 3.

[295] Il est évident aux yeux du Tribunal que les locateurs souhaitaient le départ des locataires du logement et qu'ils ont agi de manière à atteindre cet objectif. Les locateurs n'ont certainement pas acquis l'immeuble dans le projet que les locataires de celui-ci libèrent chacun des logements occupés. Néanmoins, il s'est avéré rapidement que les locateurs étaient dépassés par le fait que le bail du logement concerné n'était pas tel qu'ils l'avaient compris et que les locataires véritables du logement concernés entendaient faire respecter ce qu'ils considéraient « leurs droits » dans toute leur étendue.

[296] Du témoignage reçu de la locatrice et de la preuve courriel échangé, il se révèle que la gestion de l'immeuble s'est avérée beaucoup plus compliquée qu'espérée par les locateurs alors que celle-ci a entraîné entre eux frictions et difficultés. Il est évident que la situation pour ceux-ci aurait été beaucoup plus facile s'il y avait eu départ des locataires.

[297] Il s'est d'ailleurs développé une certaine haine des locateurs envers FGG. En effet, à l'audience, à diverses occasions, Lambert a expliqué qu'il n'y avait aucune entente ou solution possible avec FGG.

[298] Qui plus est, en leur qualité de propriétaire de l'immeuble, les locateurs, se considéraient en droit de décider et d'imposer leurs décisions aux locataires¹⁴⁵. Or, les locataires en l'instance, eux, questionnaient, remettaient en question, argumentaient. Cela n'était visiblement pas au goût des locateurs.

[299] Certes, les locataires ne sont pas non plus exempts de tout reproche. Cela ne justifie pas pour autant un locateur de se faire en quelque soit justice soi-même en posant des gestes de tout acabit qui visent à obtenir le départ d'un locataire.

[300] Le Tribunal note que les locateurs, rapidement après leur arrivée dans l'immeuble, sont confrontés à ce qu'ils considèrent comme un manque de collaboration des locataires qui, alors qu'ils se sont fait demander de retirer tapis et souliers devant leur porte sur un palier de l'escalier, n'ont pas obtempéré à leur demande.

[301] Que les locataires aient droit ou non d'utiliser le palier n'est pas la question puisque peu importe la réponse à celle-ci, ce sont les actions des locateurs qui doivent être prises en considération. Le Tribunal y voit dans ce litige le point de rupture de la relation entre les parties, alors qu'elle avait débuté sur des bases déjà fragiles.

[302] À partir de ce moment, les locateurs sentent bien que les locataires en place ne leur feront pas de cadeaux. De part et d'autre, on campe sur ses positions. On agit d'une manière telle que l'on souhaite que l'autre partie cède.

[303] Il n'en reste pas moins que les locateurs dépassent la ligne et poseront des gestes harcelants au sens de l'article 1902 C.c.Q.

[304] Alors qu'ils réalisent des travaux au logement du 3^e étage, les locateurs poursuivent leurs travaux tard le soir même après avoir été informés que cela dérange les locataires du logement concerné. C'est que FGG est d'abord monté au logement du 3^e étage, un soir de janvier 2024, pour informer les locateurs que le bruit des travaux les dérangeait et les empêchait de dormir. Malgré cet avis verbal, les travaux se poursuivent selon le même manège, tard le soir, les jours suivants si bien que FGG transmet un courriel à cet effet le 27 janvier 2024¹⁴⁶. Le courriel est perçu comme condescendant pour Lambert. Peut-être aurait-il pu être rédigé autrement par son auteur.

[305] Il reste que les locateurs avaient le choix de la réponse à y donner et des gestes à poser par la suite. En aucun cas, ils n'étaient tenus de répondre. Ils ont choisi de le faire notamment en laissant présager que le bruit perdurera et que les locateurs n'ont aucune intention d'amender leur conduite en la matière. Rappelons que le courriel de Delrue, signé au nom des locateurs, mentionne ceci sur le bruit des travaux se poursuivant tard :

« Et ce n'est pas fini... après nous allons faire le RDC. Il y a beaucoup de travaux à faire sur l'immeuble. Avec notre horaire chargé nous travaillons le soir à l'immeuble. Chez nous. L'immeuble n'est pas insonorisé et ne le sera pas. »

¹⁴⁵ Voir à ce titre notamment à la pièce L-16 la réponse des locateurs qui s'avère révélatrice : « Vous manquez de collaboration. Je suis le propriétaire ». Lambert a également témoigné qu'elle se sentait rabaissée de faire le nettoyage des escaliers que salissaient les locataires alors qu'elle était la propriétaire de l'immeuble.

¹⁴⁶ L-15.

[306] Le courriel de Delrue pour les locateurs se termine ainsi :

« Si vous ne nous appréciez pas comme propriétaire, vous êtes libre de partir sans pénalité. »¹⁴⁷

[307] Comment interpréter cette réponse autrement que de comprendre que les locateurs perçoivent avoir plus de droit que les locataires puisqu'ils sont « chez eux » et que les prochains mois seront pénibles vu l'ampleur des travaux à venir qui se feront à des heures tardives. FGG témoignera que suite à la réception de son courriel, il remarque que les locateurs bardassent encore plus pendant les travaux causants encore plus de nuisance. Il sent que le bruit se fait entendre encore plus dans une volonté de nuire. Rioux témoigne au même effet, de même que l'autre occupant du logement à cette époque à son retour de l'étranger.

[308] Le 13 février 2024, alors que les locateurs sont d'avis que la remise du deuxième étage n'est pas incluse au bail des locataires et alors qu'ils savent pertinemment que les locataires sont d'avis contraires, le locateur accède à l'espace en question. Se voyant filmé, il referme immédiatement la porte¹⁴⁸.

[309] L'accès à la remise par Delrue fait suite à des échanges de courriels entre locateurs et locataires où il faut conclure que les locataires ont clairement exprimé le fait qu'ils considéraient avoir le droit exclusif d'utilisation de la remise et alors que le locateur, toujours à son courriel du 27 janvier, indiquait en réponse au refus des locataires de libérer la remise :

« [...] tous les biens meubles seront mis dans un entrepôt. Les frais reliés à l'entreposage seront à votre charge. »

[310] On comprend donc que cet accès à la remise par Delrue se réalisait dans un contexte où clairement, les locateurs, au fait de la position des locataires, mettaient leur menace à exécution s'arrêtant uniquement en raison de la présence d'une caméra active.

[311] Plutôt que de s'adresser au Tribunal pour décider du litige, les locateurs agissent de leur propre chef. Même chose avec le tapis des locataires, lequel repose sur le palier de l'escalier avant malgré leurs demandes de le retirer. Il sera retiré et « remis » aux locataires au palier de l'escalier arrière¹⁴⁹. Il en va de même des bacs de compost déplacés et remis au compte-goutte après un courriel des locataires. Le geste est généralement fait par les locateurs, sans avis préalable. Si les locateurs se réclamaient véritablement de transparence, ils indiqueraient d'emblée aux locataires que le bien a été déplacé. Ils n'attendraient pas que les locataires les accusent de vols ou menacent d'appeler la police¹⁵⁰.

[312] Le déplacement de tapis, de bacs de compost est certes « en soi » insignifiant, mais participe aux gestes commis par les locateurs pour inviter les locataires à quitter.

[313] En plus de ces biens « déplacés », la preuve est à l'effet qu'il y a eu retrait de la boîte aux lettres des locataires par les locateurs. Cela a été fait dans l'objectif de limiter l'accès à l'immeuble en réponse au fait que les locateurs concevaient problématique le nombre d'occupants du logement et le nombre de va-et-vient dans l'immeuble qu'il entraînait. La problématique tirant sa source dans les locataires et le partage de clés¹⁵¹ qui était opéré par eux, les locateurs ont entrepris de changer les serrures avant et arrière de l'immeuble en plus de retirer la boîte aux lettres du logement concerné¹⁵². Cela participait à la volonté des locateurs de limiter l'accès à l'immeuble et de complexifier l'accès aux locataires et à « leurs » occupants; toujours dans un dessein ultime d'obtenir le départ des locataires.

[314] C'est que la boîte aux lettres en question, munie d'un verrou, était utilisée pour partager ces mêmes clés. En changeant la serrure et en retirant la boîte aux lettres, les locateurs reprenaient le contrôle sur le nombre de clés de l'immeuble en circulation tant pour accéder à l'avant qu'à l'arrière de l'immeuble¹⁵³.

¹⁴⁷ L-16.

¹⁴⁸ L-17.

¹⁴⁹ L-58.

¹⁵⁰ L-21.

¹⁵¹ L-32.

¹⁵² L-34.

¹⁵³ L-32.

[315] Il est spécifiquement interdit de changer la serrure du bien loué sans le consentement des parties au bail :

« 1934. Aucune serrure ou autre mécanisme restreignant l'accès à un logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire.

Le tribunal peut ordonner à la partie qui ne se conforme pas à cette obligation de permettre à l'autre l'accès au logement. »

[316] Les locateurs ont délibérément transgressé cette interdiction deux fois plutôt qu'une. Ils l'ont fait parce qu'à leur arrivée dans le logement la preuve est à l'effet que cinq clés étaient sous le contrôle des locataires. Les locataires donnaient leur clé à des personnes à qui ils avaient confiance pour faciliter leur accès au logement. Cela participait au va-et-vient dans l'immeuble dont se plaignaient les locateurs. Les locateurs trouvaient problématique le fait qu'ils ne savaient pas exactement qui avait les clés de l'immeuble.

[317] La locatrice témoigne que le changement de serrures se justifierait par le fait que les locateurs n'avaient pas suffisamment de clés pour tous les occupants du logement du 3^e étage. Si tel est la seule motivation au changement de serrure de la porte avant de l'immeuble, pourquoi ne pas avoir donné le même nombre de clés aux locataires que celles dont ils disposaient avant le changement de serrure?¹⁵⁴ La réponse témoigne nécessairement d'une volonté des locateurs de mettre fin à la situation telle qu'elle était alors; c'est-à-dire avec plusieurs clés en circulation, entraînant un va et vient accru, situation décriée par les locateurs¹⁵⁵.

[318] D'ailleurs, au départ, il était de la volonté de ne remettre aucune clé de la sortie arrière de l'immeuble aux locataires. Ce n'est qu'après l'envoi d'une missive des locataires qu'il y a eu accord des locateurs pour qu'il y ait remise de deux clés seulement¹⁵⁶.

[319] Qui plus est, en changeant tant la serrure arrière¹⁵⁷ et en donnant la directive aux locataires de ne plus utiliser l'escalier de derrière à moins d'urgence¹⁵⁸, le « trafic » pour accéder au logement concerné était dirigé devant l'immeuble, alors qu'une caméra y a été installée, laquelle filmait ces accès¹⁵⁹. Le changement de la serrure arrière et l'installation de la caméra ont toutes été faits de manière concomitante alors que les parties s'enfonçaient encore plus creux dans les nombreux différends qui les opposaient.

[320] À ces gestes posés par les locateurs s'ajoute celui de l'installation, en février 2024, d'un loquet à l'extérieur de la porte donnant accès au toit de manière à bloquer cet accès aux locataires alors que ces derniers avaient informé les locateurs de leur utilisation de cet espace¹⁶⁰. Encore une fois, une telle limitation d'accès à ce que les locataires avaient eu accès jusqu'à cette date constitue un autre geste de harcèlement. Le Tribunal a déjà abordé les tenants et aboutissants de cette interdiction qui ultimement a fait perdre la jouissance d'un accessoire aux lieux loués aux locataires. Cette restriction était, encore une fois, à dessein pour amener les locataires à quitter.

[321] Quelques mois plus tard, en juillet 2024, les locateurs changeaient cette fois la serrure avant de l'immeuble¹⁶¹. Les locateurs avancent pour justifier ce changement que les occupants du logement du troisième étage n'avaient pas tous la clé de l'immeuble, alors que le serrurier qui avait fait les clés ne pouvait être retracé¹⁶². Du côté des locateurs, on ne semble pas avoir considéré de demander aux locataires s'ils avaient réussi à faire des copies de clés dans le passé où s'ils avaient des clés d'extra.

[322] Encore une fois, on ne s'est pas contenté de faire un changement de serrure avant. Alors que les locataires avaient cinq clés¹⁶³, on leur a annoncé que, suivant ce changement de serrure, seules deux clés leur seraient remises parce qu'il n'y avait que deux locataires au bail¹⁶⁴.

¹⁵⁴ L-21.

¹⁵⁵ L-32.

¹⁵⁶ L-24.

¹⁵⁷ L-20; L-22.

¹⁵⁸ L-22.

¹⁵⁹ L-22.

¹⁶⁰ L-24.

¹⁶¹ L-28.

¹⁶² L-28; L-29.

¹⁶³ L-31.

¹⁶⁴ L-29.

[323] Le Tribunal ne décide pas de la question à savoir si les locataires étaient « en droit » d'avoir cinq clés eu égard à la situation¹⁶⁵. Tel n'est pas le litige à trancher ici. Il s'agit d'analyser les faits et gestes des locateurs qui se sont additionnés pour constituer du harcèlement des locataires dans un but de restreindre la jouissance dont ils pouvaient avoir du logement ou de les amener à quitter celui-ci.

[324] Pour pallier au retrait de la boîte aux lettres¹⁶⁶ et au nombre de clés insuffisants, les locataires ont ultimement installé un cadenas à clé sur la main courante de la galerie avant de l'immeuble pour permettre le partage des clés qu'ils avaient à leur disposition. Ils en ont informé par courriel les locateurs¹⁶⁷. Quelques jours plus tard, les locateurs demandaient de retirer l'objet à défaut de quoi elle serait retirée¹⁶⁸.

[325] Ultimement, le cadenas en question disparaîtra pendant la nuit du 17 septembre 2024¹⁶⁹. Malgré l'absence de reconnaissance des locateurs de leur responsabilité dans ce geste, le Tribunal considère probante la preuve soumise établissant la responsabilité des locateurs¹⁷⁰ dans le retrait de l'objet¹⁷¹.

[326] Ces nombreux gestes des locateurs ont d'ailleurs amené Rioux et FGG à quitter le logement. En effet, de la preuve le Tribunal retient que la cession de bail projetée par Rioux, faite dans une volonté, qui s'est concrétisée quelques mois plus tard de quitter le logement¹⁷², était en réponse aux actions des locateurs. Quant à FGG, il a témoigné à l'effet qu'il avait été nécessaire pour lui de se trouver à l'écart des lieux loués pendant une certaine période qui s'est échelonnée sur presque une année avant et après la réception de la décision sur la demande de sauvegarde des locataires, laquelle a été refusée.

[327] Le Tribunal y voit le résultat achevé des mesures prises par les locateurs. FGG est certes revenu au logement après une période de pause. Il en va différemment de Jade qui après avoir transmis un avis de cession, qui, bien qu'invalidé, a définitivement quitté le logement en novembre 2024¹⁷³.

[328] De la preuve, il s'agit de ce qui est retenu par le Tribunal à titre de harcèlement des locataires. Plusieurs autres gestes ou mesures sont considérés comme harcelants par les locataires, mais le Tribunal juge la preuve reçue non probante. Le Tribunal ne croit pas utile de revenir sur chacun des faits avancés par les locataires.

[329] Disons néanmoins que la preuve témoigne de la grande inexpérience et d'une méconnaissance flagrante des locateurs en matière de gestion d'un immeuble de logements résidentiels. Si on ne peut échapper à sa responsabilité de par la méconnaissance de la loi alors que « nul n'est censé ignorer la loi », on ne peut conclure à du harcèlement en toutes circonstances.

[330] Également, il faut aussi garder en tête que ce qui est interdit est de harceler « un locataire ». Les vérifications faites et le déplacement chez le conjoint de la cessionnaire projetée Avidissian ne peuvent être considérés comme une mesure de harcèlement des locataires.

[331] Encore une fois, ce déplacement des locateurs chez Clavier, le dérangement, lesquels étaient inutiles, témoignent beaucoup plus d'une méconnaissance de la loi, d'une critique de l'encadrement applicable¹⁷⁴ et surtout d'un choc de manières de faire entre les parties qui se révèlent sur plusieurs aspects des litiges les opposants. Au niveau de ce dernier aspect, mentionnons que la preuve des locateurs révèle qu'ils auraient souhaité que les locataires leur présentent les occupants du logement et les identifient. Au même titre, pour ce qui est de la cession projetée, la locatrice témoigne qu'elle aurait aimé être présentée à Avidissian avant de recevoir l'avis de cession. Le Tribunal retient qu'elle aurait aimé la rencontrer au préalable.

¹⁶⁵ L-31.

¹⁶⁶ L-61.

¹⁶⁷ L-37.

¹⁶⁸ L-38; L-40.

¹⁶⁹ L-66.

¹⁷⁰ L-69.

¹⁷¹ Rappelons qu'en droit civil, le fardeau est moindre qu'en droit pénal et criminel. La preuve n'a qu'à être faite selon la balance des probabilités en droit civil.

¹⁷² L-133.

¹⁷³ L-133.

¹⁷⁴ La locatrice a critiqué à diverses occasions le fait que l'article 1870 C.c.Q. était inadéquat en ce qu'il n'obligeait que la communication du nom et de l'adresse à qui le bail serait cédé; ce qui lui paraît nettement insuffisant.

[332] Quant aux interruptions d'électricités dont les locataires tiennent responsables les locateurs tant dans leur logement que dans la cage d'escalier arrière, la preuve n'est pas probante que ces pannes ont toutes été causées par les locateurs et que cela a été fait délibérément dans un objectif d'obtenir le départ des locataires. Le Tribunal note que l'immeuble est d'un certain âge et que des pannes inexplicables sont survenues aussi à d'autres locataires de l'immeuble.

8.2 Dommages accordés aux locataires

[333] Une fois la conclusion tirée qu'il y a eu harcèlement, il faut s'intéresser au préjudice subi par les locataires qui en découle. C'est que seul le préjudice découlant du harcèlement peut être compensé. Les locataires témoignent qu'ils ont souffert d'un préjudice psychologique et matériel.

[334] Le Tribunal doit s'intéresser à ce préjudice parce que la compensation à accorder doit être telle qu'elle puisse « réparer » celui-ci dans la mesure où il découle directement de la conduite reprochée. La « victime » doit être remise dans le « même état » où elle se trouvait avant la commission de la « faute » sachant que l'on doit prendre la victime telle qu'elle est.

[335] Rappelons que le dommage à indemniser doit découler de la conduite fautive reprochée¹⁷⁵.

[336] FGG a témoigné de son état psychologique, de la fatigue mentale qui s'est installée avec la progression de la relation avec les locateurs. Il a témoigné devenir, au fil du temps, en hypervigilance, en anticipation de la prochaine mesure qu'allait prendre les locateurs pour nier ses droits. Il témoigne que la situation est venue accaparer indument l'espace mental du locataire amenant un déséquilibre le rendant incapable de vaquer à ses activités régulières.

[337] Il a témoigné qu'à un certain point, il n'était plus capable de rencontrer ses échéances professionnelles. Il dit avoir également dû repousser ses engagements scolaires, le tout en lien avec sa fatigue psychologique. FGG réclame la somme de 5 000 \$ en compensation du préjudice psychologique subi. Il est toujours délicat de déterminer le quantum d'un tel préjudice pour tenter de réparer une blessure qui reste invisible :

« [63] Que le préjudice moral soit plus difficile à cerner ne diminue en rien la blessure qu'il constitue. J'irais même jusqu'à dire que parce qu'il est non apparent, le préjudice moral est d'autant plus pernicieux. Il affecte l'être humain dans son for intérieur, dans les ramifications de sa nature intime et détruit la sérénité à laquelle il aspire, il s'attaque à sa dignité et laisse l'individu ébranlé, seul à combattre les effets d'un mal qu'il porte en lui plutôt que sur sa personne ou sur ses biens. »¹⁷⁶

[338] Bien que les faits harcelants se soient essentiellement déroulés sur une période de 9 mois (janvier 2024 à septembre 2025), le préjudice lui se serait fait sentir sur une plus longue période.

[339] La preuve révèle que le locataire présentait une condition personnelle préexistante au litige. FGG a témoigné avoir été diagnostiqué d'un « Trouble déficitaire de l'attention sans hyperactivité »¹⁷⁷. Au terme d'un certificat médical, il s'agit d'une limitation significative ayant débuté en 2013, laquelle entraîne « des difficultés à suivre un régime d'étude à temps plein »¹⁷⁸. Cela amenait aussi le témoin à avoir des difficultés « de concentration et exécutives à de la fatigue et de l'anxiété chronique, surtout en contexte académique »¹⁷⁹.

[340] Dans ce contexte et considérant que les locateurs ne sont que responsable des dommages qu'ils ont causés, FGG devait démontrer que les gestes harcelants retenus avaient directement exacerbé la condition préexistante présente.

[341] FGG pour ce faire a soumis un rapport médical du Dr Constantin Filip daté du 8 mai 2025. lequel énonce :

« Ceci a pour but d'attester qu'il est sous mes soins pour une condition psychologique chronique qui semble s'être exacerbée depuis l'année 2024. De par mes discussions avec le patient, je constate qu'il y a des facteurs externes importants, notamment des conflits liés à son logement. Le patient consulte un thérapeute pour sa situation qu'il qualifie actuellement de « harcelante » et de sent persécuté avec des menaces d'éviction. Cette malheureusement situation semble clairement contribuer à influencer négativement l'évolution clinique et impacte sa condition psychologique. »¹⁸⁰

¹⁷⁵ C.c.Q., art. 1607 et 1613.

¹⁷⁶ *Bou Malhab c. Métromédia CMR Montréal inc.* 94 2003 CanLII 47948 (QC CA), par. 63.

¹⁷⁷ L-117.

¹⁷⁸ L-117.

¹⁷⁹ L-117.

¹⁸⁰ L-117.

[342] L'auteur de ce document n'a pas témoigné à l'audience. Il n'a pu détailler son analyse et éclairer le Tribunal dans la détermination de cette « aggravation » de la condition psychologique préexistante de FGG. Le rapport réfère au fait qu'il y a « exacerbation » de la condition existante qu'il y a présence de facteurs externes importants. Le lien direct de cause à effet n'est toutefois pas fait explicitement au rapport médical.

[343] Du témoignage reçu, une multitude de facteurs peuvent expliquer l'état psychologique de FGG.

[344] D'abord, mentionnons le rôle que s'impose ou que perçoit FGG comme le sien par rapport aux locataires :

« C'est moi qui avait la responsabilité d'honorer nos exigences de la bonne foi, répondre aux locataires, démentir leurs accusations, de devoir comme expliquer grosso modo l'état du droit en la matière pour chacune des plaintes qui nous présentaient. »

[345] Il s'impose aussi la rédaction de la procédure d'ordonnance de sauvegarde et témoigne avoir reçu très difficilement la décision du Tribunal ayant refusé la sauvegarde demandée. Il dit avoir vécu une grande détresse. L'impact de cet « échec » semble plus important que le harcèlement subi à la lumière de son faciès lors de son témoignage à l'audience et de ce qu'il décrit.

[346] Le locataire a aussi témoigné qu'il ne s'attendait pas à ce que les procédures prennent autant de temps. Le déroulement d'une enquête et audition d'une envergure de celle tenue dans le présent dossier est certainement exigeant et prenant, tant mentalement que physiquement.

[347] Le locataire a aussi témoigné que suite au refus de la demande de sauvegarde, il a éventuellement cherché à se trouver un logement ou une chambre temporaire, ce qu'il n'a pu trouver. Cela l'a affecté émotionnellement également.

[348] Aussi, le locataire étant en « charge » de la colocation, il devait gérer les lieux et donner des instructions aux occupants des lieux à la lumière de certaines problématiques.

[349] Enfin, la volumineuse correspondance courriels échangée entre les parties témoigne de la participation active de FGG à ces échanges. Il en est l'initiateur sur certains aspects.

[350] Dans le contexte du présent dossier, on peut considérer que certains courriels dont il est l'auteur ont ajouté de l'huile sur le feu. Il aurait mieux fait de s'abstenir en ce que de s'engager dans de tels échanges, alors que chacun était campé sur sa position, ne faisait qu'aggraver sa condition et son sentiment de persécution. Il devait pourtant agir de manière à minimiser son dommage.

[351] Il s'agit d'autant d'éléments qui sont des causes de son état psychologiques, tel qu'il le décrit. Ces causes ne sont pas générées par les locataires.

[352] Quant aux dommages matériels réclamés, rappelons que ceux réclamés par FGG sont ventilés comme suit :

« Frais de scolarité (Hiver 2024 à Automne 2025) : 2 598,82 \$;

Coût du cadenas à clé volé : 54,94 \$

Coût du second cadenas à clé : 53,75 \$

Frais de reproduction de la 3^e clé : 25,30 \$ »

[353] Tout dommage doit découler directement et immédiatement du manquement à l'obligation¹⁸¹. Ici, le manquement, la « faute contractuelle », est le harcèlement. Cela étant, les frais de perte et de remplacement des cadenas ou de reproduction de clé seront accordés. Oui le cadenas a disparu par un geste des locataires emportant la perte de la clé qu'il contenait et obligeant le remplacement de ces deux objets.

[354] Ces pertes de FGG découlent de la conduite fautive des locataires, tant suivant l'article 1902 C.c.Q. qu'en application la *Charte des droits et libertés de la personne*¹⁸² (**Charte**) en ce qu'en faisant disparaître le cadenas à clé des locataires, les locataires se trouvaient à disposer unilatéralement de biens qui ne leur appartenait pas. Ils contrevenaient ainsi à l'article 6 de la Charte :

« 6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi. »¹⁸³

¹⁸¹ C.c.Q., art. 1613.

¹⁸² RLRQ c C-12

¹⁸³ *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ c C-12, art. 6.

[355] FGG a donc subi une perte de par la disparition du cadenas contenant une clé. Il a droit d'être indemnisé pour la perte que représente le coût de remplacement de la clé et du second cadenas.

[356] On pourrait penser que FGG n'a pas à être indemnisé pour le coût du cadenas initial. C'est omettre, qu'à l'origine, l'achat de ce cadenas était en réponse au retrait de la boîte aux lettres sécurisé des locataires. C'est donc, encore une fois, en raison de la disposition des biens d'autrui par les locateurs que cette indemnisation se justifie.

[357] Les sommes réclamées de 133,99 \$ seront accordées sous la forme d'une condamnation des locateurs avec intérêts au taux légal et avec indemnité additionnelle¹⁸⁴ à compter aussi du 7 mars 2025, et ce, pour les mêmes motifs, que précédemment exposés pour les sommes accordées à titre de diminution de loyer.

[358] Pour ce qui est des frais de scolarités réclamés, ceux-ci ne seront pas accordés et ce, puisqu'il n'y a pas démonstration qu'ils résultent de la faute des locateurs au même titre d'ailleurs que les dommages moraux réclamés. Le rapport médical est plutôt explicite d'ailleurs quant aux conditions personnelles et aux difficultés académiques qu'elles entraînent pour le locataire en soi.

[359] Qu'en est-il des dommages réclamés par Rioux? Celle-ci a témoigné qu'elle ne se sentait plus bien chez elle. Elle est devenue stressée de par ce qu'elle a vécu. Elle ne se sentait plus en sécurité. Elle était toujours dans l'anticipation. C'est ce qui l'a motivé ultimement à quitter le logement. Parce que c'est essentiellement elle qui a dû gérer la problématique du changement de la serrure de la porte d'entrée avant de l'immeuble, le retrait de la boîte aux lettres et la perte de la boîte à clés. De son témoignage elle a été particulièrement affectée par ces événements survenus à l'été précédent son départ.

[360] À la lumière de la preuve administrée, laquelle apparaît somme toute limitée, la somme de 1 000 \$ sera accordée en compensation du préjudice moral mis en preuve.

[361] La locataire a engagé une somme de 113,41 \$ pour louer un camion de déménagement pour quitter l'immeuble. Le fait qu'elle ait déménagé en réponse au harcèlement subi est démontré et donc le lien entre la cause et l'effet est prouvé de manière probante.

[362] Cela étant, les locateurs sont responsables de ces dommages et seront condamnés à la somme recherchée encore une fois avec intérêts au taux légal et indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 C.c.Q. au 7 mars 2025.

[363] Les locataires réclament, au surplus, la condamnation des locateurs à des dommages punitifs. Ce type de dommages vise une fonction différente des dommages déjà accordés en ce qu'ils ont pour objectif principal de dissuader les auteurs des gestes et toute autre personne placée dans une situation similaire de reproduire un tel comportement.

[364] Le quantum de ce type de dommage doit servir cet objectif de dissuasion tout en respectant également sa situation patrimoniale. Que ce soit clair, les dommages punitifs ne sont pas là pour enrichir une partie au détriment de l'autre et le Tribunal doit considérer les autres sanctions octroyées aux locataires¹⁸⁵.

[365] Les locataires formulent leurs conclusions en dommages punitifs ainsi :

« **CONDAMNER** les Locateurs à verser aux Locataires à titre de dommages-intérêts punitifs la somme totale de 15 000,00 \$ ventilée comme suit :

- La somme de 10 000,00 \$ en vertu des articles 1899 et 1902 du *Code civil du Québec*;
- La somme de 5 000,00 \$ en vertu de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*; »

[366] L'article 1899 C.c.Q. n'ayant pas été abordé jusqu'à maintenant, il importe de le reproduire :

« **1899.** Le locateur ne peut refuser de consentir un bail à une personne, refuser de la maintenir dans ses droits ou lui imposer des conditions plus onéreuses pour le seul motif qu'elle est enceinte ou qu'elle a un ou plusieurs enfants, à moins que son refus ne soit justifié par les dimensions du logement; il ne peut, non plus, agir ainsi pour le seul motif que cette personne a exercé un droit qui lui est accordé en vertu du présent chapitre ou en vertu de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01).

Il peut être attribué des dommages-intérêts punitifs en cas de violation de cette disposition. »

¹⁸⁴ C.c.Q., art. 1619.

¹⁸⁵ C.c.Q., art. 1621.

[367] De la preuve soumise, le Tribunal ne voit pas d'application à cette disposition en l'instance en ce que l'exercice d'un droit, c'est-à-dire la prise d'un recours auprès du présent Tribunal par les locataires est postérieur au début de la conduite reprochée des locateurs. Ainsi donc, le Tribunal est d'avis que les gestes commis par les locateurs en harcèlement précèdent l'exercice d'un droit des locataires. Ce n'est pas en réponse à l'introduction d'un recours des locataires que les locateurs ont agi, mais bien indistinctement de l'exercice d'un droit par les locataires.

[368] Qui plus est, rappelons que le libellé de l'article 1899 C.c.Q. oblige à démontrer que la conduite est motivée ou exercée « pour le seul motif » ce qui est un critère qui n'est pas rencontré en l'instance.

[369] L'octroi de dommages punitifs se justifie amplement de par la violation à l'article 6 de la *Charte* et de l'article 1902 C.c.Q. D'ailleurs à ce titre, il est d'usage de formuler une condamnation globale plutôt que de morceler les sommes accordées en fonction de la loi qui autorise leur octroi.

[370] Rappelons que la preuve démontre qu'il y a eu violation délibérée au droit garanti par l'article 6 de la *Charte*.

[371] Par ailleurs, le Tribunal comprend que les locataires cherchent aussi à faire sanctionner l'intrusion faite en février 2024 de Delrue à leur remise, ce qui contreviendrait à l'article 7 de la *Charte*. Une remise n'est pas un domicile.

[372] Ils souhaitent que les locateurs soient sanctionnés pour l'atteinte subie à leur vie privée protégée par l'article 5 alors qu'ils ont été filmés, photographiés et surveillés. À cet égard, il faut savoir que la caméra de surveillance installée en devanture de l'immeuble filmait à l'extérieur de l'immeuble, le palier du balcon vers la rue. On y voit les gens qui entrent par la porte permettant d'accéder aux logements des 2^e et 3^e étage. Il ne s'agit pas d'un accès qui est utilisé que par les locataires du logement concerné.

[373] Par ailleurs, la question de l'atteinte à la vie privée par l'installation d'une caméra de surveillance s'est posée dans l'affaire *Claveau c. Ville de Saguenay*¹⁸⁶ :

« [32] Dans l'arrêt *Ste-Marie c. Placements J.P.M. Marquis inc.*, la Cour d'appel rappelle que la question de la violation du droit à la vie privée doit être examinée à la lumière d'une approche multifactorielle, dont l'un des éléments importants est l'existence d'une attente subjective en matière de vie privée, attente qui dépend au premier chef de la nature de l'information en cause.

[33] Quant à la portée du droit à l'image, le professeur Pierre Trudel, dans son ouvrage *Le droit de la personne sur son image*, mentionne que ce droit est transgressé lorsqu'il y a captation dans un lieu privé. Il ajoute :

[...] la notion de « lieu privé » concerne d'abord à la résidence ou le domicile de la personne, mais aussi à tout autre lieu « qui lui est en quelque sorte réservé ». D'où la nécessité de s'interroger sur l'existence d'une expectative raisonnable de vie privée au regard de l'ensemble des circonstances particulières à chaque situation. »

[374] Le Tribunal ne voit pas en quoi les locataires pouvaient avoir une expectative de vie privée dans la rue ou sur le palier du balcon. La caméra captait ce qu'une personne assise sur une chaise placée sur le balcon aurait vu pour ensuite témoigner à l'audience. Qui plus est, la preuve ne permet pas de conclure qu'il y a eu violation du respect à la vie privée des locataires par les locateurs. Les images de cette caméra de surveillance ont été utilisées à l'audience et ont été admises en preuve d'ailleurs. Aucune preuve autre ne démontre la violation alléguée.

[375] Autrement, la preuve ne permet pas de conclure à la violation de cette disposition de la *Charte*.

[376] Quant au fait que la locataire aurait été prise en photographie sans son consentement dans la rue ou que son camion de déménagement avait été pris en photographie, encore une fois, le Tribunal ne voit pas d'expectative de vie privée au lieu et contexte dans lequel les photographies ont été prises. Il n'y a donc pas de démonstration d'une violation de l'article 5 de la *Charte* dans le présent dossier.

¹⁸⁶ 2021 QCCS 4443 (CanLII).

[377] Rappelons que le Tribunal doit considérer la situation patrimoniale des locateurs et les autres condamnations prononcées dans la détermination du quantum à accorder en dommages punitifs. En considération de ce qui précède, le Tribunal considère qu'une somme de 5 000 \$ en dommages punitifs est amplement suffisante pour assurer sa fonction dissuasive et préventive.

[378] La condamnation des locateurs à cette somme sera prononcée avec intérêts au taux légal et avec l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 à compter de la date de la présente décision.

[379] Enfin, dans sa plaidoirie, l'avocat des locataires a avancé que le Tribunal devrait sanctionner l'utilisation fautive de l'intelligence artificielle pour la locatrice à l'audience ou à tout le moins considérer peu crédible son témoignage. C'est que la locatrice a référé, en audience, à des dispositions « hallucinées » par son application d'intelligence artificielle. Cela a rapidement été dénoncé, l'avocat des locataires vérifiant les dispositions énoncées peu de temps après qu'elles aient été avancées par la locatrice.

[380] Certes, le fait « d'induire » en erreur le Tribunal est déplorable. Malheureusement, au moment de la prise en délibéré, la rédaction de l'article 63.2 L.T.a.l. ne permettait pas au Tribunal d'intervenir dans une telle circonstance, à la lumière des indications reçues de la Cour du Québec¹⁸⁷.

8.3 Dommages réclamés par les locateurs

[381] Les locateurs réclament diverses conclusions en dommages. La somme de 5 000 \$ est réclamée à titre de dommages moraux, 5 000 \$ est réclamée en dommages punitif et 7 276,77 \$ est réclamée en dommages matériels.

[382] La procédure réfère à diverses dispositions pour appuyer les dommages moraux et punitifs¹⁸⁸. Les locateurs se représentent seuls. Il est normal que leurs réclamations et la procédure ne soient pas aussi précises que celles des locataires représentés à l'audience par deux avocats et alors que FGG a étudié en droit et a une connaissance étendue du droit applicable en matière de logement.

[383] La procédure introduisant les réclamations en dommages moraux et punitifs mentionne ceci :

« Depuis le début les locataires s'en sont pris à un préjugé de mauvais propriétaires pour nous exposé des droits acquis qui n'ont jamais été écrit nulle part et qui sont irrecevable par le fait même pour leur sécurité. Nous subissons depuis un an leur harcèlement juridique en raison de leur expérience en la matière. Nous demandons à ce que les locataires soient condamnés pour dommages-intérêts moraux et punitifs »

[384] Bien que les locataires prétendent que la réclamation des locateurs repose sur une assise invalide et invoquent l'arrêt Boretsky¹⁸⁹ pour prétendre que la réclamation des locateurs devrait être rejetée, le Tribunal en comprend que les locateurs réclament les dommages précités en abus de droit.

[385] La position des locataires à l'effet que 1902 C.c.Q. ne bénéficie qu'aux locataires est juste. Toutefois, il reste que les locateurs peuvent entreprendre un recours sous l'article 1863 C.c.Q. lorsqu'une inexécution d'une obligation découlant du bail n'est pas exécutée et qu'un dommage en découle.

[386] Est-ce qu'il y a démonstration d'un abus de droit dont sont responsables les locataires? On comprend que les locateurs, depuis le début, considèrent que ce qui n'apparaît pas au bail écrit ne peut être invoqué au bénéfice des locataires. Le Tribunal a déjà déterminé qu'une telle position était inexacte. Les locataires avaient des droits qui avaient été accordés par les locateurs antérieurs non consacrés au bail.

[387] Quant au harcèlement juridique, le Tribunal comprend que ce que les locateurs reprochent aux locataires, c'est de défendre leurs droits et de dénoncer des gestes qui se sont avérés qualifiés de harcelants par le Tribunal.

¹⁸⁷ *Homsî Sinan c. Kamel*, 2025 QCCQ 424.

¹⁸⁸ Notamment les articles 1912, 1860, 1870, 1991, 1619 C.c.Q., l'article 49 de la *Charte*, les articles 51 et 54 du *Code de procédure civile* sont invoqués.

¹⁸⁹ *Kerassinis c. Boretsky*, 2012 QCCA 886 (CanLII).

[388] Certes, les locataires auraient pu s'abstenir d'envoyer certains courriels et ne pas aborder le manquement d'obligations professionnelles des locateurs qui n'avaient rien à voir avec leur relation découlant du bail. La formulation de certains courriels aurait pu être revue également. Est-ce là, néanmoins, suffisant pour conclure qu'il a eu conduite fautive des locataires qui engagent leur responsabilité? Il en faut plus pour conclure qu'il y ait eu abus de droit.

[389] Même s'il fallait conclure à une « faute », encore faudrait-il qu'il y ait démonstration d'un préjudice direct et immédiat découlant de celle-ci. Dans un contexte où Delrue n'a pas témoigné, seule Lambert pouvait se voir accorder une compensation pour son préjudice moral. Dans un contexte où le Tribunal ne peut en arriver à la conclusion que la preuve démontre la faute alléguée par les locateurs suivant l'article 1458 ou 1863 C.c.Q., il n'est pas nécessaire de poursuivre l'analyse quant aux dommages moraux réclamés. S'il y avait fallu poursuivre l'analyse, mentionnons que la kyrielle de déboires qu'a subis la locatrice aurait amené un sérieux questionnement du Tribunal quant à la cause à effet entre la faute et le dommage.

[390] Quant aux dommages punitifs, aucune assise dans la preuve ou dans les procédures des locateurs ne donne ouverture à ceux-ci. D'ailleurs l'article 1621 C.c.Q. qu'invoquent les locateurs n'établit que les critères à considérer pour l'octroi du montant à accorder. Cela prend une disposition spécifique qui prévoit la possibilité pour le Tribunal d'accorder ce type de dommage spécifique pour que le Tribunal puisse considérer ce type de dommages.

[391] L'abus de procédure, par exemple, permet d'accorder de telles sommes. Toutefois, en l'instance, bien que les conclusions aux procédures des locataires ne soient pas toutes retenues par le Tribunal, notamment sur la cession partielle du bail, rien ne permet pour autant de conclure que leurs procédures étaient abusives.

[392] Les arguments non retenus étaient tout simplement mal fondés. Cela n'est pas en soi fautif ou plus encore abusif.

[393] Cela étant, les dommages moraux et punitifs réclamés par les locateurs se doivent d'être rejetés.

[394] Qu'en est-il des dommages matériels totalisant 7 276,77 \$ en frais d'huissier et en dépenses d'entrepôt? Là encore, ces réclamations ne peuvent être accordées.

[395] C'est que les frais d'huissier, d'abord, ne se qualifient pas de dommages. Ils ne découlent pas d'une faute. Ils sont engagés en lien avec l'exercice d'un recours qu'introduit une partie. Cela ne se qualifie donc pas de dommages au sens strict du terme.

[396] Règle générale, les frais d'huissiers peuvent être accordés, en partie seulement par le Tribunal. Il est d'usage d'octroyer ce qui peut l'être à la lumière des limites que prévoient la loi et le règlement applicable, à la partie qui voit son recours réussir.

[397] Vu l'issue de la procédure des locateurs, ceux-ci n'ont pas droit à ces frais de justice qui auraient pu inclure les frais d'huissier.

[398] En ce qui a trait aux sommes engagés pour la location d'un entrepôt, vu l'utilisation de la remise par les locataires, cette réclamation ne peut réussir vu la conclusion déjà tirée du Tribunal à l'effet que les locataires avaient un droit accessoire au bail par rapport à la remise malgré l'absence d'une stipulation à cet effet au bail. Certes, les parties sont liées par les écrits qu'elles signent, mais cela ne veut pas dire qu'il ne peut pas y avoir des aménagements parallèles qui complètent ou s'ajoutent à cet écrit. D'ailleurs, il est permis de compléter un écrit par administration d'une preuve testimoniale devant le présent Tribunal¹⁹⁰.

9. FRAIS

[399] Les deux parties réclament la condamnation de l'autre aux frais du dossier. Il est d'usage d'accorder ces frais au bénéfice de la partie qui voit son recours réussir.

[400] Il faut savoir que ces frais sont encadrés par la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*¹⁹¹ et son article 79.1 :

« 79.1. Lors de la décision, le membre peut adjuger sur les frais prévus par règlement. »

¹⁹⁰ *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, RLRQ c T-15.01, art. 77.

¹⁹¹ RLRQ c T-15.01

[401] Ce ne sont que les frais prévus par la loi qui peuvent être accordés.

[402] Les frais ne naissent qu'une fois accordés par le Tribunal ayant la compétence de les accorder et c'est ce qui explique que les intérêts ne seront dus qu'à compter de leur prononcé¹⁹².

[403] À la lumière du règlement applicable et de la preuve quant aux frais engagés, seuls les honoraires de signification de 25,50 \$ et les frais de 92 \$ engagés pour le dépôt de la demande peuvent être accordés aux locataires¹⁹³. Ces frais ne seront accordés qu'à l'égard de la demande au dossier numéro 760855 puisque le Tribunal ne retient pas le raisonnement juridique avancé par les locataires à la base de la demande formulée au dossier portant le numéro 917451.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

DOSSIER 917451 / DEMANDE 4941656

[404] **DÉTERMINE** que Jade Rioux, n'ayant pas transmis d'avis de cession valable, n'a jamais perdu le statut de locataire avant la résiliation du bail survenue en mars 2026;

[405] **LE TOUT** sans frais;

DOSSIER 820605 / DEMANDE 4463835

[406] **REJETTE** la demande des locateurs;

[407] **LE TOUT** sans frais;

DOSSIER 760855 / DEMANDE 4183946

[408] **ACCUEILLE** en partie la demande des locataires;

[409] **CONDAMNE** les locateurs à payer aux locataires la somme de 1 593 \$ en diminution de loyer avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de 7 mars 2025;

[410] **CONDAMNE** les locateurs à payer aux locataires des dommages punitifs de 5 000 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la date de la présente décision;

[411] **CONDAMNE** les locateurs à payer à François Guertin-Giroux des dommages matériels de 133,81 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la date 7 mars 2025;

[412] **CONDAMNE** les locateurs à payer à Jade Rioux des dommages matériels de 113,41 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la date du 7 mars 2025;

[413] **CONDAMNE** les locateurs à payer à Jade Rioux des dommages moraux de 1 000 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la date du 7 mars 2025;

[414] **CONDAMNE** les locateurs à payer aux locataires les frais de 117,50 \$ avec intérêts au taux légal à compter de la date de la présente décision;

¹⁹² Code de procédure civile, RLRQ c C-25.0, art. 343.

¹⁹³ Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement, chapitre T-15.01, r. 6, art. 7.

[415] **REJETTE** les autres conclusions recherchées à cette demande des locataires.

Vanessa O’Connell-Chrétien

Présence(s) : les locataires
M^e Amina Kebli, avocate des locataires
les locateurs

Date de l’audience : 7 mars 2025

Présence(s) : les locataires
M^e Amina Kebli, avocate des locataires
les locateurs

Date de l’audience : 22 mai 2025

Présence(s) : les locataires
M^e Amina Kebli, avocate des locataires
la locatrice Patricia Lambert

Date de l’audience : 12 juin 2025

Présence(s) : les locataires
M^e Amina Kebli, avocate des locataires
la locatrice Patricia Lambert

Date des audiences : 11 juillet 2025, 24 juillet 2025 et 25 juillet 2025

Présence(s) : les locataires
M^e Amina Kebli, avocate des locataires
les locateurs

Date de l’audience : 8 octobre 2025

Présence(s) : le locataire François Guertin-Giroux
M^e Amina Kebli, avocate des locataires
la locatrice Patricia Lambert

Date de l’audience : 9 octobre 2025

Présence(s) : les locataires
M^e Amina Kebli, avocate des locataires

Date de l’audience : 10 octobre 2025

Présence(s) : le locataire François Guertin-Giroux
M^e Amina Kebli, avocate des locataires
la locatrice Patricia Lambert

Date des audiences : 9 décembre 2025 et 10 décembre 2025

Présence(s) : les locataires
M^e Yves Tanguay, avocat des locataires
la locatrice Patricia Lambert

Date de l’audience : 12 janvier 2026

Présence(s) : M^e Yves Tanguay, avocat des locataires
le locataire François Guertin-Giroux
la locatrice Patricia Lambert

Date de l’audience : 27 février 2026

Présence(s) : les locataires
M^e Sébastien Girard, avocat des locataires
M^e Amina Kebli, avocate des locataires
la locatrice Patricia Lambert

Date des audiences : 11 mars 2026, 12 mars et 13 mars 2026

