

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

No dossier : **921378 28 20251031 G**No demande : **4965562**

Date : 26 mars 2026

Devant le juge administratif : Daniel Gilbert

LUC BOUTIN

NATHALIE VIGNEAULT

Locateurs - Partie demanderesse

c.

ANTHONY LOPEZ

SANDY BEAULIEU

Locataires - Partie défenderesse

D É C I S I O N

La demande et les faits pertinents

[1] Le 31 octobre 2025, les locateurs déposent une demande afin d'obtenir l'autorisation de reprendre le logement occupé par les locataires afin de s'y loger.

[2] Préalablement, le 26 septembre 2025, les locateurs ont remis aux locataires un avis de reprise de logement daté du 25 août 2025. Dans cet avis, les locateurs indiquent qu'ils entendent reprendre le logement à la fin du terme du bail, soit le 30 juin 2026, afin de s'y loger.

[3] Le 24 octobre 2025, les locataires ont répondu aux locateurs qu'ils refusaient de quitter le logement comme demandé.

[4] Les parties sont liées par un bail concernant une maison unifamiliale, reconduit pour une durée de 12 mois, soit du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026, au loyer mensuel de 1 450 \$. Le logement comprend 5 ½ pièces puisqu'il y a deux chambres au rez-de-chaussée et une autre chambre au sous-sol. L'immeuble abrite aussi une garçonnière située au sous-sol, laquelle est actuellement inoccupée. Les locataires occupent le logement depuis le 1^{er} juillet 2018.

[5] Les locateurs qui sont des conjoints, sont propriétaires de l'immeuble abritant le logement depuis 2013. Ils sont copropriétaires de cet immeuble depuis l'acquisition et aucun changement de propriété n'est survenu depuis.

[6] Interrogés par le Tribunal quant à leur parc immobilier, les locateurs déclarent être également propriétaires d'autres immeubles résidentiels. Ils mentionnent notamment posséder une maison avec un logement accessoire située à Saint-Joseph-du-Lac de même qu'une autre propriété à Mirabel. Ils indiquent également habiter actuellement une maison unifamiliale située à Boisbriand qui est leur résidence principale. La locatrice précise que la résidence de Boisbriand est devenue trop grande pour leurs besoins puisque leurs enfants devenus adultes ont quitté. Selon elle, la maison occupée par les locataires constituerait une résidence plus petite et mieux adaptée à leur situation actuelle.

[7] La locatrice témoigne que les locateurs ont récemment acquis un chalet situé à Labelle dans les Hautes-Laurentides. Elle explique que cette acquisition s'inscrit dans un projet de transition vers la retraite et dans une volonté de réduire leurs dépenses.

[8] La locatrice ajoute qu'elle exerce la profession de courtière immobilière depuis environ 25 ans et que sa clientèle est principalement située dans le secteur de Boisbriand. Son conjoint travaille pour sa part dans le domaine de la rénovation et sa clientèle se trouve également dans le même secteur. Le logement occupé par les locataires serait, selon eux, mieux situé géographiquement pour leurs activités professionnelles et familiales.

[9] Elle explique aussi que leurs enfants habitent à proximité, notamment à Blainville et à Sainte-Marthe-sur-le-Lac, et que la localisation du logement leur permettrait de demeurer près de leur famille. Elle indique notamment qu'elle garde régulièrement ses petits-enfants afin d'aider sa fille qui poursuit des études universitaires.

[10] Les locateurs affirment également avoir mis en vente leur résidence principale. La locatrice dépose d'ailleurs une fiche descriptive de la propriété. Elle précise que la propriété a été mise en vente récemment, notamment en raison du délai habituel entre la vente et la prise de possession, qu'elle estime généralement entre 30 et 60 jours.

[11] Les locateurs expliquent par ailleurs qu'ils souhaitent réduire leurs obligations financières et éviter d'assumer simultanément les coûts d'une résidence principale et d'un chalet. Ils affirment que la reprise du logement occupé par les locataires constitue une solution permettant d'obtenir un pied-à-terre plus modeste tout en poursuivant leurs activités professionnelles dans la région.

[12] La locatrice admet, par le passé, avoir discuté avec les locataires de la possibilité de rénover le logement. Elle affirme avoir déjà proposé d'effectuer des rénovations importantes, notamment à la cuisine et aux fenêtres, ce qui aurait entraîné une augmentation du loyer. Elle soutient toutefois qu'il ne s'agissait que de propositions informelles et que celles-ci remontent à plusieurs années.

[13] Selon elle, une autre proposition aurait aussi été faite il y a plusieurs années visant à offrir aux locataires un autre logement appartenant aux locateurs. Elle précise toutefois que ces discussions n'ont pas mené à une entente et qu'elles ne s'inscrivaient pas dans une démarche visant à évincer les locataires de leur logement.

[14] Le Tribunal entend ensuite les locataires quant aux motifs de leur contestation de la reprise. La locataire explique avoir refusé la reprise du logement parce qu'elle doutait de l'intention réelle des locateurs d'y habiter. Elle affirme que les locateurs lui ont à plusieurs reprises proposé des rénovations ou d'autres logements, ce qui l'a amenée à croire que la reprise pourrait être utilisée pour rénover et relouer le logement à un loyer plus élevé.

[15] Elle affirme qu'en 2022, la locatrice lui aurait fait visiter un autre logement appartenant aux locateurs. Après cette visite, il aurait été question de réaliser des rénovations importantes dans le logement occupé par les locataires, notamment à la cuisine et à la salle de bain, ce qui aurait entraîné une augmentation du loyer.

[16] Selon les locataires, ces discussions relatives aux rénovations seraient survenues à plusieurs reprises au fil des années. Ils affirment toutefois ne pas avoir donné de réponse définitive à ces propositions et soutiennent que ces discussions ont contribué à créer un doute quant à la véritable intention des locateurs.

[17] La locataire ajoute que les locateurs lui auraient fourni différentes explications quant à la raison de la reprise. Elle indique qu'une première justification aurait été liée au fait que leur maison était devenue trop grande, une seconde à des circonstances personnelles évoquées lors d'une conversation téléphonique, et une troisième au fait qu'ils auraient acheté un chalet et ne pourraient assumer les coûts de deux propriétés.

[18] Elle soutient que la multiplicité de ces explications a renforcé ses doutes quant à l'intention réelle des locateurs d'habiter le logement.

[19] Les locataires soulignent également que le logement du sous-sol de l'immeuble est vacant depuis plusieurs mois. Selon eux, si les locataires avaient réellement besoin d'un logement, ils pourraient occuper ce logement plutôt que de reprendre celui qu'ils occupent actuellement.

[20] Les locataires témoignent également de leur situation personnelle. La locataire explique qu'elle est récemment séparée et qu'elle habite le logement avec ses trois enfants. Elle affirme qu'un de ses enfants a des besoins particuliers. Or, le logement donne accès à une cour, ce qui répond mieux à ses besoins.

[21] Elle indique également avoir installé une piscine hors terre, un module de jeux et un patio dans la cour du logement, ce qui représenterait des investissements importants et compliquerait un éventuel déménagement.

[22] Quant aux frais de déménagement, les locataires indiquent avoir obtenu des estimations variant entre environ 2 625 \$ et 3 325 \$, auxquelles pourraient s'ajouter des frais supplémentaires pour le déménagement de la piscine et des installations extérieures.

[23] Les locataires affirment pour leur part être disposés à assumer les frais raisonnables de déménagement et indiquent qu'ils ont suggéré aux locataires de déménager avant la période du 1^{er} juillet afin de réduire les coûts.

[24] Il s'agit-là de la preuve pertinente pour disposer de la demande des locataires.

Analyse et décision

[25] Considérant le projet envisagé par les locataires, le Tribunal estime que la demande de reprise de logement doit être accueillie.

[26] En effet, les locataires ont soumis une preuve prépondérante démontrant leur intention d'occuper sur une base permanente le logement des locataires. Dès lors, le projet de reprendre le logement afin de s'y loger n'est pas un prétexte pour atteindre d'autres fins.

[27] Par ailleurs, n'est pas un moyen de défense admissible la prétention que les locataires pouvaient choisir de reprendre l'autre logement de l'immeuble si la raison de ce choix est légitime et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le Tribunal estime que ce n'est pas le cas dans la présente affaire puisqu'il ne s'agit pas d'un logement de même genre. En effet, l'autre logement est situé au sous-sol et n'est pas de même grandeur.

[28] Bien que les locataires contestent la demande formulée par les locataires, ils ne soumettent aucun moyen de défense susceptible d'être retenu par le Tribunal. En effet, il est de jurisprudence constante que la seule opinion subjective des locataires quant à la bonne foi des locataires n'est pas suffisante pour faire obstacle à la reprise. Cette prétention des locataires doit être prouvée par une preuve prépondérante, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

[29] La reprise du logement par les locataires est une exception au droit au maintien dans le logement des locataires. C'est pourquoi la loi prévoit le respect de plusieurs conditions dont celle voulant que seuls les locataires qui sont aussi propriétaires puissent reprendre le logement. En l'espèce, les conditions donnant ouverture à la reprise de même que les délais sont respectés.

[30] Le Tribunal doit toutefois s'assurer que les locataires entendent réellement reprendre le logement. À cet égard, il est utile de rappeler aux parties les dispositions de l'article 1968 du *Code civil du Québec* :

« 1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. »

[31] Dans la mesure où la reprise du logement est effectuée de mauvaise foi et ne se fait pas conformément à la demande, même si les locataires y ont consenti, ces derniers seraient alors en droit de demander des dommages-intérêts ainsi que des dommages-intérêts punitifs, le cas échéant.

[32] Par ailleurs, l'article 1967 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* énonce :

« 1967. Lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. »

[Soulignements ajoutés]

[33] En ce qui concerne l'indemnité équivalente aux frais de déménagement, l'Honorable Jacques Désormeau, j.c.q., siégeant en appel d'une décision rendue par la *Régie du logement*¹, dans l'affaire *Lefranc c. Roy*² énonce au paragraphe [2] :

« [2] Première question:

« Parmi les conditions justes et raisonnables énumérées à l'article 1967 C.c.Q., le locataire a-t-il droit à une indemnité équivalente à trois mois de loyer pour l'indemniser des troubles et inconvénients à la suite de la reprise de son logement par le propriétaire ? »

[34] Et plus loin, le juge conclut :

« [6] L'article 1967 C.c.q. spécifie que dans le cas de reprise, aux conditions justes et raisonnables peuvent s'ajouter au paiement au locataire d'une indemnité. Cela indique que les conditions justes et raisonnables sont d'une toute autre nature qu'indemnitaire pouvant servir de tremplin à l'octroi d'indemnité autre que celle prévue tant dans le cas d'éviction que dans le cas de reprise.

[7] Conséquemment, le Tribunal estime que le locataire qui doit quitter son logement à la suite de l'exercice par le propriétaire de son droit de reprise ne peut bénéficier d'une indemnité autre que celle expressément prévue à l'article 1967, soit celle équivalente à ses frais de déménagement. C'est la seule obligation de nature indemnitaire que le législateur permet d'imposer au locateur qui veut exercer son droit de reprise. »

[Soulignements ajoutés]

[35] En l'instance, le Tribunal est d'avis que les locataires ont le droit d'être indemnisés d'un montant équivalent à leurs frais raisonnables de déménagement. Par ailleurs, le Tribunal n'est pas lié par les soumissions produites par l'une ou l'autre des parties. De la même manière, l'absence d'évaluation ou de soumission n'empêche pas le Tribunal d'exercer sa discrétion judiciairement au moment d'octroyer une indemnité équivalente aux frais de déménagement.

[36] Le Tribunal estime qu'un montant de 4 000 \$ est suffisant à cet égard, et ce, considérant la grandeur du logement et autres accessoires. À ce premier montant s'ajoute 200 \$ à titre de frais de branchement aux divers services et pour changement d'adresse de sorte que l'indemnité totale payable est de 4 200 \$. Cette indemnité sera payable aux locataires 10 jours avant leur départ du logement et peut faire l'objet de compensation dans la mesure où il y a du loyer impayé.

[37] Les locateurs demandent que la reprise de logement ait lieu à l'expiration du terme du bail, soit le 1^{er} juillet 2026. Le Tribunal entend faire droit à cette demande.

[38] Le Tribunal fait droit à la demande de reprise de logement des locateurs qui en assument cependant les frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[39] **AUTORISE** la reprise du logement par les locateurs afin de s'y loger le 30 juin 2026;

[40] **ORDONNE** l'expulsion des locataires et de tous les occupants du logement, à compter du 1^{er} juillet 2026, si nécessaire;

¹ Devenue depuis le 31 août 2020 le *Tribunal administratif du logement*.

² 2004 CanLII 39199 (QC CQ).

[41] **CONDAMNE** les locateurs à payer aux locataires la somme de 4 200 \$ à titre d'indemnité plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil*, mais seulement à compter du 20 juin 2026;

[42] Sans frais, les locateurs assumant les frais de la présente demande.

Daniel Gilbert

Présence(s) : les locateurs
 les locataires
Date de l'audience : 4 février 2026