TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

2025 QCTAL 15786 (CanLII)

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **836191 31 20241202 G** No demande : **4551361**

Date : 01 mai 2025

Devant la juge administrative : Annie Guillemette

GILBERTO DE JESÚS LOZANO GONZÁLEZ
Locateur - Partie demanderesse

c.

ANNE ROBERGE

RICHARD JOHNSON
Locataires - Partie défenderesse

D É C I S I O N

---

[1] Par un recours déposé le 2 décembre 2024, le locateur demande au Tribunal l'autorisation de reprendre le logement des locataires à compter du 1er mai 2025 afin de s'y loger.

LES FAITS

[2] La preuve révèle que les parties ont signé un bail du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018[1]. Le bail s'est ensuite renouvelé automatiquement d'année en année.

[3] Le 31 octobre 2024, le locateur transmet aux locataires un avis les informant de son intention de reprendre leur logement à compter du 1er mai 2025[2].

[4] Cet avis est transmis suite à une audience tenue le 29 octobre 2024 devant la juge administrative Marie-Ève Marcil au cours de laquelle, le locateur a présenté une première demande afin d'être autorisé à reprendre le logement occupé par les locataires. Cette demande a été rejetée vu le défaut du locateur de transmettre l'avis de reprise à la locataire, Mme Anne Roberge[3].

[5] Le procureur des locataires plaide que le locateur est très au fait de la date de fin du bail et produit à cet égard plusieurs documents dont notamment l'avis de reprise et la demande dans le dossier entendu par la juge administrative Marcil[4]. Il soutient que la présente demande de reprise est en conséquence abusive et réclame 500 $ à titre de dommages.

[6] Questionné par le Tribunal sur les raisons qui poussent le locateur à croire qu'il peut reprendre le logement à compter du 1er mai 2025 alors que de toute évidence le bail des locataires a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2025, il répond que le renouvellement a été suspendu par la décision de la juge administrative Marcil. À cet égard, il réfère le Tribunal aux articles 1960 et 1962 du *Code civil du Québec*.

[7] Lors de l'audience, le locateur lit les articles afin d'illustrer son propos. Il s'avère que le locateur a utilisé l'outil d'intelligence artificielle de ChatGPT afin d'effectuer la traduction des articles. La traduction obtenue réécrit en entier les articles et leur donne une portée et un sens complètement différent du texte réel des articles en vigueur.

---

[1] Pièce L-1
[2] Pièce L-2
[3] Pièce L-3
[4] Pièce L-4

2025 QCTAL 15786 (CanLII)

[8] Devant la demande afin que la présente demande en reprise soit déclarée abusive, le locateur nie être de mauvaise foi et il soumet qu'en raison de l'information obtenue, il croyait sincèrement que le renouvellement avait été suspendu et que sa demande était bien fondée.

ANALYSE ET DÉCISION

[9] Les dispositions pertinentes à la reprise sont prévues aux articles 1957 et suivants du *Code civil du Québec*. Le Tribunal reproduit ici les articles pertinents:

> « **1957.** Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.
>
> Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »
>
> « **1960.** Le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois.
>
> Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction. »
>
> « **1961.** L'avis de reprise doit indiquer la date prévue pour l'exercer, le nom du bénéficiaire et, s'il y a lieu, le degré de parenté ou le lien du bénéficiaire avec le locateur.
>
> L'avis d'éviction doit indiquer le motif et la date de l'éviction.
>
> Ces avis doivent reproduire le contenu de l'article 1959.1. Dans le cas où un avis d'éviction vise un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services qui se rattachent à la personne même du locataire, il doit également reproduire le contenu des articles 1955.1 et 1959.2.
>
> La reprise ou l'éviction peut prendre effet à une date postérieure à celle qui est indiquée sur l'avis, à la demande du locataire et sur autorisation du tribunal. »
>
> « **1962.** Dans le mois de la réception de l'avis de reprise ou d'éviction, le locataire est tenu d'aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter le logement. »
>
> « **1963.** Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre ou en évincer le locataire, avec l'autorisation du tribunal.
>
> Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement ou en évincer le locataire pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins et, lorsqu'il s'agit d'une éviction, que la loi permet de subdiviser le logement, de l'agrandir ou d'en changer l'affectation. »

[10] En l'espèce, il ne fait aucun doute que le bail a été renouvelé jusqu'au 31 décembre 2025. L'avis est donc non conforme puisqu'il prévoit une date de reprise antérieure à la fin du bail.

[11] En effet, dans la décision *Ashford-Parent* c. *Perreault*[5], le juge administratif Marc Landry a précisé :

> « [12] Quant au deuxième argument soumis par les locataires, il a déjà été déterminé qu'un avis prévoyant une date de reprise du logement en cours de bail ou à une date antérieure au terme prévu du bail était invalide.
>
> [13] Interprétant l'article 1961 du *Code civil du Québec* dans la cause *Cool* c. *Brodeur[5]*, le juge administratif François Leblanc émet l'avis qu'une date de reprise de logement avant la fin du bail n'est pas permise et rend invalide l'avis donné :
>
> > « [9] Donc, si l'article 1961 prévoit que la reprise peut avoir lieu, à la demande du locataire, après la fin du bail, cela veut dire qu'au contraire elle ne peut avoir lieu avant la fin du bail.
> >
> > [10] C'est donc dire qu'un avis prévoyant que la reprise doit avoir lieu avant la fin du bail est invalide. (1)
> >
> > (1) *Barrette* c. *Karamazzi*, [2001] J.L. 121 (R.L.). »

[5] *Ashford-Parent* c. *Perreault,* 2021 QCTAL 3451 (CanLII).

2025 QCTAL 15786 (CanLII)

> [14] L'avis pour une date de reprise avant la fin prévue du bail n'étant pas valide, cela suffit à rejeter la demande de reprise de logement du locateur. »

[12] La juge administrative, Francine Jodoin traite des conditions qui régissent la reprise d'un logement et les délais à respecter dans l'affaire *Zhu* c. *Gauthier*[6]:

> « [10] Les dispositions du Code civil du Québec sur le louage résidentiel sont impératives et qualifiées d'ordre public de protection (article 1893 C.c.Q.). Elles ont pour but de garantir et d'assurer le respect du droit des locataires au maintien dans les lieux. Il ne peut être fait échec à ce dernier droit que dans la manière, dans le délai et dans les conditions prévus par la loi.»

[13] Ainsi comme l'avis de reprise ne respecte pas les formalités prescrites par la loi, la demande de reprise du locateur est rejetée.

[14] La demande est-elle abusive comme le soumet le procureur des locataires?

[15] L'article 63.2 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*[7] prévoit que:

> « **63.2.** Le Tribunal peut, sur demande ou d'office après avoir permis aux parties intéressées de se faire entendre, rejeter un recours qu'il juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions.
>
> Lorsque le Tribunal constate qu'une partie utilise de façon abusive un recours dans le but d'empêcher l'exécution d'une de ses décisions, il peut en outre interdire à cette partie d'introduire une demande devant lui à moins d'obtenir l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne et de respecter les conditions que celui-ci ou toute autre personne qu'il désigne détermine.
>
> Le Tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif ou dilatoire d'un recours, condamner une partie à payer, outre les frais visés à l'article 79.1, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les autres frais que celle-ci a engagés, ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs. Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le Tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine. »

[16] La Cour d'appel dans la décision *Charland* c. *Lessard*[8] définit la notion d'abus comme suit :

> « [186] Dans l'arrêt *Royal Lepage*, le juge Dalphond fait appel aux mêmes notions de mauvaise foi et de témérité. Pour conclure à l'abus, écrit-il, il faut des indices de mauvaise foi ou à tout le moins des indices de témérité. Il élabore d'ailleurs la norme de conduite permettant aux tribunaux d'identifier ce qui, dans le contexte d'un acte de procédure manifestement mal fondé, peut constituer un abus[56] :
>
> > [45] Pour conclure en l'abus, il faut donc des indices de mauvaise foi (telle l'intention de causer des désagréments à son adversaire plutôt que le désir de faire reconnaître le bien-fondé de ses prétentions) ou à tout le moins des indices de témérité.
> >
> > [46] Que faut-il entendre par témérité? Selon moi, c'est le fait de mettre de l'avant un recours ou une procédure alors qu'une personne raisonnable et prudente, placée dans les circonstances connues par la partie au moment où elle dépose la procédure ou l'argumente, conclurait à l'inexistence d'un fondement pour cette procédure. Il s'agit d'une norme objective, qui requiert non pas des indices de l'intention de nuire mais plutôt une évaluation des circonstances afin de déterminer s'il y a lieu de conclure au caractère infondé de cette procédure. Est infondée une procédure n'offrant aucune véritable chance de succès, et par le fait, devient révélatrice d'une légèreté blâmable de son auteur. Comme le soulignent les auteurs Baudouin et Deslauriers, précités : « L'absence de cette cause raisonnable et probable fait présumer sinon l'intention de nuire ou la mauvaise foi, du moins la négligence ou la témérité ». »

[17] En l'espèce, la preuve soumise ne justifie pas de déclarer le recours du locateur abusif. Celui-ci a présenté son recours suivant ses prétentions et ses convictions, certes mal fondés, mais la soussignée croit le locateur lorsqu'il affirme qu'il croyait sincèrement que le renouvellement du bail était suspendu. Le locateur a été induit en erreur par l'utilisation de l'intelligence artificielle, mais le Tribunal retient que le locateur a tenté de se renseigner sur ses droits alors qu'il ne parle pas français et qu'il réside au Mexique, ce qui complique les démarches.

---

[6] *Zhu* c. *Gauthier*, 2012 CanLII 144812 (QC TAL)
[7] RLRQ c. T-15.01, r. 5
[8] 2015 QCCA 14

2025 QCTAL 15786 (CanLII)

[18] Il s'agit là d'une grave erreur qui même si elle ne constitue pas un comportement blâmable ou téméraire au point de constituer un abus n'est pas sans conséquence pour les locataires qui engagent des frais afin de se défendre contre la demande.

[19] Si le locateur souhaite de nouveau introduire une demande afin d'être autorisé à reprendre le logement, le Tribunal ne peut que l'inviter à s'informer au préalable auprès de sources fiables afin de s'assurer de respecter toutes les formalités requises.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[20] **REJETTE** la demande de reprise du locateur;

[21] **REJETTE** la demande verbale en déclaration d'abus.

Annie Guillemette

Présence(s) :	le locateur les locataires Me Karl Michel, avocat des locataires
Date de l'audience :	16 avril 2025