

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-06-000403-077

DATE : 29 janvier 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CLAUDINE ROY, J.C.S.

**REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE
LOCATAIRES DU QUÉBEC**

Demanderesse

et

DENISE GAUTHIER

Membre désignée

c.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Défenderesse

JUGEMENT

1. LE RÉSUMÉ

[1] Par voie de recours collectif¹, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (le « Regroupement ») conteste le calcul des

subventions octroyées par la Société d'habitation du Québec (la « Société ») dans le cadre des programmes de supplément de loyer.

[2] Le Tribunal est d'avis que le recours n'est pas tardif puisqu'il limite la réclamation à une période de trois ans précédant l'institution des procédures.

[3] La Société ne peut ajuster à la hausse le montant du loyer de 8 \$ par mois par électroménager, dans le cas où le loyer indiqué au bail inclut une cuisinière et un réfrigérateur, diminuant d'autant le montant de la subvention octroyée au locataire. Ce calcul est contraire à celui édicté dans le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*² (le « *Règlement sur les conditions de location* »).

[4] Ce règlement s'applique tant au logement situé dans une habitation à loyer modique (« HLM ») qu'au logement privé subventionné par un programme de supplément de loyer. La Société ne peut, par directive, édicter des normes contraires à celles prévues à ce règlement.

[5] La Société doit verser aux membres une somme équivalant à la diminution des subventions pendant la période en litige, mais il n'est pas approprié d'octroyer des dommages-intérêts punitifs.

[6] Il n'y a aucune raison justifiant d'ordonner un sursis d'exécution du jugement pour permettre à la Société d'amender le règlement pour le rendre conforme à sa pratique.

2. LE DÉLAI POUR POURSUIVRE

[7] La Société prétend que le recours est de la nature d'une requête pour jugement déclaratoire et qu'il n'a pas été intenté dans un délai raisonnable puisque le Regroupement lui reproche le non-respect du *Règlement sur les conditions de location* et que les dispositions pertinentes de ce règlement existent depuis 1984 alors que le recours n'est intenté qu'en 2007³.

[8] Le recours est, avant tout, un recours en dommages-intérêts pour faute contractuelle. La seule demande de conclusion déclaratoire vise à faire déclarer que la subvention aux membres a été réduite illégalement. La relation entre la Société et les membres en est une de nature contractuelle⁴, les deux parties en conviennent d'ailleurs. Si, dans l'exécution du contrat, la Société a contrevenu à son propre règlement, elle a commis une faute contractuelle. La subvention est octroyée sur une

² RLRQ, c. S-8, r. 3.

³ L'argument est présenté pour la première fois lors de la plaidoirie au fond et n'a pas été soulevé à titre de moyen préliminaire.

⁴ *Gauthier c. Société d'habitation du Québec*, 2008 QCCA 948, par. 25; *Financière agricole du Québec c. Ferme Vi-ber inc.*, 2014 QCCA 1886, par. 57-58; P. YSSALYS et D. LEMIEUX, *L'action gouvernementale : précis de droit des institutions administratives*, 3^e éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2009, p. 1251-1252.

base mensuelle. La faute, si elle existe, est commise chaque mois dans le calcul de la subvention.

[9] De toute manière, même si le recours devait être considéré comme étant en partie de la nature d'une requête pour jugement déclaratoire, il a été intenté dans un délai raisonnable. En effet, bien que la situation problématique existe depuis 1984, le Regroupement limite sa réclamation à la période commençant trois ans avant l'institution des procédures, soit à partir de juillet 2004.

3. L'AJUSTEMENT DU LOYER DE BASE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION

[10] Le *Règlement sur les conditions de location* ne permet pas d'ajuster à la hausse le loyer de base dans le cas où un réfrigérateur et une cuisinière sont inclus dans le montant du loyer inscrit au bail.

[11] En effet, pendant la période en litige, le *Règlement sur les conditions de location*⁵ prévoit que :

- le loyer d'un logement est déterminé en fonction du nombre de personnes qui composent le ménage, de leurs revenus respectifs ainsi qu'en considération des services et équipements offerts (article 5);
- le loyer correspond généralement à 25 % du revenu mensuel du locataire et ne peut être inférieur au loyer de base établi annuellement (article 6);
- le loyer minimum de base est établi en fonction du nombre de personnes constituant le ménage et est déterminé dans une annexe au règlement (article 8);
- le loyer de base comprend le coût du chauffage, de l'eau chaude et des taxes (article 9)⁶.

⁵ Précité, note 2.

⁶ Le loyer de base comprend également le coût de la cuisinière et du réfrigérateur, dans certains cas d'exception : lorsque le logement ne permet pas l'installation d'une cuisinière et d'un réfrigérateur de format régulier ou lorsque le bail était en vigueur en décembre 1984 (droits acquis) (article 9, alinéa 2). Le recours collectif ne concerne pas ces cas d'exceptions.

[12] Le loyer de base est augmenté lorsque le logement inclut l'électricité, un climatiseur ou un stationnement⁷ :

11. Les ajustements visés à l'article 5 qui sont ajoutés au loyer de base sont, selon le cas :

1^o pour la consommation d'électricité à l'exclusion du chauffage et de l'eau chaude, 30,60 \$ dans le cas d'un studio, 34,60 \$ dans le cas d'un logement d'une chambre à coucher et 4 \$ pour chaque chambre à coucher additionnelle;

2^o 5 \$ pour chaque climatiseur dont le logement est équipé;

3^o 5 \$ si le locataire dispose d'un stationnement extérieur sans prise de courant;

4^o 10 \$ si le locataire dispose d'un stationnement extérieur muni d'une prise de courant;

5^o 20 \$ si le locataire dispose d'un garage ou d'un stationnement intérieur;

6^o pour tout stationnement additionnel fourni à un locataire, 20 \$ pour un stationnement extérieur, 30 \$ pour un stationnement muni d'une prise de courant et 50 \$ pour un garage ou un stationnement intérieur.

[13] Comme l'énumération de l'article 11 est limitative, le loyer de base ne peut, en vertu de ce règlement, être ajusté à la hausse dans le cas où un réfrigérateur et une cuisinière sont inclus dans le montant du loyer inscrit au bail.

4. L'APPLICATION DU RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS DE LOCATION AUX LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

[14] La Société invoque que le *Règlement sur les conditions de location* ne trouve pas application au calcul des subventions octroyées dans le cadre des programmes de supplément de loyer.

4.1 LE CODE CIVIL DU QUÉBEC

[15] Rien dans la lecture de ce règlement ne permet de conclure qu'il ne s'appliquerait qu'aux HLM et non aux logements subventionnés dans le cadre des programmes de supplément de loyer. Au contraire, le titre réfère aux conditions de location des « logements à loyer modique », ce qui inclut tous ces types de logement.

⁷ *Règlement sur les conditions de location*, précité, note 2.

[16] En effet, l'article 1984 C.c.Q., qui définit le logement à loyer modique, inclut tant les logements dans les HLM que les logements privés subventionnés :

1984. Est à loyer modique le logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique dont est propriétaire ou administratrice la Société d'habitation du Québec ou une personne morale dont les coûts d'exploitation sont subventionnés en totalité ou en partie par la Société, ou le logement situé dans un autre immeuble, mais dont le loyer est déterminé conformément aux règlements de la Société.

Est aussi à loyer modique le logement pour lequel la Société d'habitation du Québec convient de verser une somme à l'acquit du loyer, mais en ce cas, les dispositions relatives au registre des demandes de location et à la liste d'admissibilité ne s'y appliquent pas lorsque le locataire est sélectionné par une association ayant la personnalité morale constituée à cette fin en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

(soulignements ajoutés)

[17] L'article 1992 C.c.Q. qui régit l'augmentation de loyer entre le locateur et le locataire⁸ semble également indiquer que le loyer est déterminé conformément à un règlement :

1992. Le locateur qui avise le locataire de son intention d'augmenter le loyer n'est pas tenu d'indiquer le nouveau loyer ou le montant de l'augmentation et le locataire n'est pas tenu de répondre à cet avis.

Cependant, si le loyer n'est pas déterminé conformément aux règlements de la Société d'habitation du Québec, le locataire peut, dans les deux mois qui suivent la détermination du loyer, s'adresser au tribunal pour le faire réviser.

(soulignement ajouté)

[18] Les HLM comprennent environ 73 000 unités de logement et les logements subventionnés, environ 23 000 unités. Les HLM sont entièrement occupés par des logements à loyer modique. Les logements subventionnés appartiennent à des coopératives, des organismes sans but lucratif ou à des propriétaires privés, mais seuls quelques logements dans chaque immeuble sont subventionnés.

[19] La Société voit dans la rédaction de l'article 1984 C.c.Q. un indice que le législateur n'entendait pas soumettre les logements subventionnés à la réglementation par ailleurs applicable aux HLM au motif que le législateur utilise la phrase « dont le loyer est déterminé conformément aux règlements de la Société » au premier paragraphe seulement.

⁸ Par opposition au calcul de la subvention que le locataire reçoit de la SHQ dans le cadre des programmes de supplément au loyer (voir *Gauthier c. Société d'habitation du Québec*, précité, note 4, par. 12-22).

[20] Au contraire, le Tribunal retient que l'article 1984 C.c.Q. prévoit que sont considérés « logements à loyer modique », tant le logement compris dans un HLM que celui pour lequel la Société verse une somme à l'acquit du loyer, c'est-à-dire, celui visé par un programme de supplément de loyer. Pour l'un et l'autre, le législateur prévoit que le loyer est déterminé conformément aux règlements de la Société, mais il prévoit certaines exceptions concernant le registre et la liste d'admissibilité dans un cas particulier. Le registre et la liste d'admissibilité ne sont pas régis par le *Règlement sur les conditions de location*, mais plutôt par le *Règlement sur l'attribution des logements*⁹.

4.2 LE RÈGLEMENT SUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

[21] Pour être admissible à un logement à loyer modique, un ménage doit répondre aux conditions établies au *Règlement sur l'attribution des logements*.

[22] Le titre de ce règlement réfère également aux « logements à loyer modique », qui, en vertu de l'article 1984 C.c.Q., incluent tant le logement situé dans un HLM que le logement pour lequel la Société convient de verser une somme à l'acquit du loyer.

[23] Ce règlement crée des catégories de logements qui peuvent être attribués à différentes clientèles : personnes handicapées, personnes âgées de 65 ans ou plus, familles, etc. Il prévoit que le nombre de chambres du logement varie selon le nombre de membres dans le ménage. Il prévoit ce que doit inclure la demande de location d'un logement à loyer modique et crée un registre des demandes. Puis, il prévoit un système de pointage pour attribuer les logements lorsqu'un espace devient vacant. Entre autres, moins les revenus sont élevés, plus le pointage est haut. La liste d'attente pour ce type de logements est importante.

[24] Rien dans la lecture de ce règlement n'indique qu'il ne s'appliquerait qu'aux HLM et non aux logements subventionnés dans le cadre des programmes de supplément de loyer.

4.3 LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC¹⁰

[25] La Société invoque également que le *Règlement sur les conditions de location* ne s'applique pas aux logements subventionnés parce que les programmes de supplément de loyer résultent de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire de mettre en œuvre des programmes lui permettant de rencontrer sa mission. Les articles 3 *in fine* et 3.1 alinéa 5 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* stipulent que :

3. La Société a pour objets :

1° d'aviser le ministre sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;

⁹ RLRQ, c. S-8, r. 1.

¹⁰ RLRQ, c. S-8.

2° de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

3° de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

4° de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;

5° de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière;

6° de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

La Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets.

3.1. Les programmes que la Société met en œuvre peuvent prévoir le versement par la Société, s'il y a lieu, d'une aide financière sous forme de subvention, de prêt ou de remise gracieuse; ils peuvent aussi permettre à la Société d'accorder une garantie de prêts. Toutefois, les sommes versées à titre d'allocation au logement sont incessibles et insaisissables.

Ils peuvent prévoir l'aménagement de logements accessibles aux personnes handicapées au sens de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale (chapitre E-20.1).

Les programmes peuvent comporter des exclusions ou des préférences fondées sur l'âge.

La Société détermine la catégorie à laquelle appartiennent les logements à loyer modique situés dans tout ou partie d'un même immeuble en vue d'en réserver l'attribution aux personnes qui remplissent les conditions d'appartenance à un même groupe, selon ce qui est prévu par les règlements pris en application de la présente loi.

Toutefois, lorsque des circonstances exceptionnelles l'imposent, la Société peut, avec l'autorisation du gouvernement, mettre en œuvre tout programme spécial ou apporter toute modification à un programme existant afin de tenir compte de ces circonstances exceptionnelles. Les conditions ou règles d'attribution peuvent alors différer de celles prescrites aux règlements pris en vertu de la présente loi. Ce programme spécial ou ces modifications entrent en vigueur à la date de l'autorisation donnée par le gouvernement et doivent faire l'objet d'une publication à la *Gazette officielle du Québec*. La Société doit de plus, dans son rapport annuel d'activités, faire état de l'utilisation de ce pouvoir d'exception et des raisons qui en ont justifié l'utilisation.

(soulignements ajoutés)

[26] Ces dispositions, certes, permettent à la Société d'adopter les programmes de suppléments au loyer. Généralement, les conditions d'attribution sont régies par règlement (art. 3.1 alinéa 4), mais, exceptionnellement, il peut y avoir dérogation aux conditions ou règles d'attribution (art. 3.1 alinéa 5).

[27] Rien dans ces dispositions ne permet de décider si, oui ou non, le *Règlement sur les conditions de location* s'applique aux logements subventionnés par les programmes de suppléments au loyer.

4.4 LE RÈGLEMENT SUR L'HABITATION¹¹

[28] La Société invoque de plus que l'article 45 du *Règlement sur l'habitation* lui octroie la discrétion nécessaire pour déterminer le loyer d'une manière distincte de celle prévue au *Règlement sur les conditions de location*.

[29] Le *Règlement sur l'habitation* régit, de manière générale, le processus d'approbation des programmes d'habitation, l'octroi de prêts ou de subventions pour la réalisation des programmes. Il encadre les ententes entre la Société, les municipalités et les propriétaires d'immeubles visés par les programmes de supplément au loyer. Notamment, l'article 43 prévoit que la Société peut conclure une entente avec un propriétaire de logement locatif prévoyant le versement de supplément de loyer de personnes à faible revenu.

[30] L'article 45 prévoit que « [l]e montant du supplément au loyer pour chaque logement ne doit pas excéder la différence entre le loyer de l'occupant déterminé pour les fins du programme et le loyer dont sont convenus de temps à autre le propriétaire et la Société ».

[31] Cette disposition permet à la Société d'imposer un plafond au montant du loyer que peut charger un propriétaire au bail, limitant ainsi indirectement la subvention que la Société verse au locataire. Il ne prévoit pas comment la subvention doit être calculée.

[32] Le Tribunal en conclut que le *Règlement sur l'habitation* n'indique pas si le *Règlement sur les conditions de location* s'applique aux logements subventionnés.

4.5 LES PROGRAMMES DE SUPPLÉMENT DE LOYER

[33] Le programme de supplément de loyer régulier a été créé parce qu'il n'y avait pas assez d'unités de logement dans les HLM pour répondre aux besoins des ménages à faibles revenus, pour favoriser une certaine mixité sociale et pour réduire les coûts d'investissement et d'exploitation des logements subventionnés.

¹¹ RLRQ, c. S-8, r. 7.

4.5.1 L'entente de 1977

[34] C'est en 1977 que le lieutenant-gouverneur en conseil autorise la Société à procéder à la mise en œuvre de programmes de supplément de loyer. Le premier programme débute en 1978 et est financé grâce à une entente entre la Société canadienne d'hypothèque et de logement (la « SCHL ») et la Société¹².

[35] Les subventions sont attachées à des logements spécifiés par la SCHL. La subvention ne peut être transférée à un autre immeuble. Environ 3 000 ménages bénéficiaient de cette subvention au départ. Il en reste environ 1 400 aujourd'hui.

[36] Selon l'entente, le supplément au loyer équivaut à la différence entre le « loyer négocié » et le « loyer »¹³ :

I. Définitions

À moins que le contexte n'impose un sens différent, les expressions et mots suivants, employés dans le présent accord, ont le sens et la signification ci-après établis :

“Loyers négociés” : les montants dont sont convenus de temps à autre le propriétaire, la Société du Québec et la Société du Canada comme représentant les loyers mensuels complets qui seraient ordinairement exigés par le propriétaire à l'égard des logements qui feront l'objet de cette entente ou tout montant fixé par un tribunal compétent en la matière.

“Loyers” : le montant établi par la Société du Québec conformément à l'échelle des loyers alors en vigueur et payable par le locataire au propriétaire en vertu d'un bail intervenu entre eux.

“Supplément au loyer” : la différence entre le loyer négocié et le loyer.

[...]

[37] Les mandataires de la Société sélectionnent sur le marché privé des logements admissibles et conviennent avec les propriétaires du coût du loyer qui doit être inférieur ou égal au loyer médian.

[38] Le loyer fixé par la Société est établi conformément à une échelle de loyers prévue à l'Annexe A. La contribution de la SCHL est basée sur l'échelle de loyer qui est la moindre de celle du Québec prévue à l'Annexe A et de celle de la SCHL prévue à l'Annexe B.

[39] L'échelle du Québec est basée sur le revenu familial et la composition de chaque famille. Le loyer établi par la SCHL vise des logements à services complets et prévoit

¹² D-1, D-2, D-3 et *Loi de la Société d'habitation du Québec*, (1978) 110 G.O. n° 11, 3496.

¹³ D-1.

expressément que les services complets incluent le chauffage, l'eau courante, une cuisinière et un réfrigérateur. Si la cuisinière ou le réfrigérateur ne sont pas fournis, il faut soustraire 1 \$ pour chaque article.

[40] Bien que non concluant, ce document penche également en faveur de conclure que les loyers peuvent inclure une cuisinière ou un réfrigérateur sans que ne soit réduite la subvention puisque la SCHL inclut le coût de ces appareils dans le calcul de sa contribution.

4.5.2 L'entente de 1986

[41] En 1986, le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada signent une nouvelle entente visant environ 8 700 unités, dont environ 6 500 sont des logements sur le marché locatif privé¹⁴. Cette fois, le paiement par le fédéral n'est pas lié à une adresse spécifique. L'entente vaut pour 35 ans et est donc toujours en vigueur.

[42] Les parties signent d'abord une entente-cadre sur l'habitation sociale, destinée à s'appliquer à tous les programmes en matière d'habitation sociale¹⁵. Cette entente prévoit que le Québec et la Société doivent s'assurer que les programmes sont conformes aux lois et règlements les régissant¹⁶ :

4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

4.1 Rôles des parties

[...]

- (2) Le Québec s'assurera que les PROGRAMMES qu'il livre et administre en vertu de la présente entente-cadre sont conformes aux termes et conditions de toutes les lois régissant ces PROGRAMMES et de tous les règlements connexes.

[...]

6.4 Divers

- (1) Cette entente-cadre lie non seulement les parties aux présentes, mais également leurs ministères et agents, en matière d'habitation sociale, désignés dans la présente entente-cadre et dans l'ACCORD DE MISE EN ŒUVRE.

[...]

¹⁴ D-4, D-5 et D-6.

¹⁵ D-4, art. 1.1 (5) et 3.1.

¹⁶ D-4.

(soulignement ajouté)

[43] L'accord de mise en œuvre prévoit également que le programme de supplément au loyer sera administré selon les lois et règlements en vigueur¹⁷ :

Le présent programme sera livré et administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ) selon les lois et règlements en vigueur et applicables aux organismes reconnus tant au niveau provincial que fédéral. [...]

(soulignement ajouté)

[44] L'appendice 1 de l'Annexe à cet accord de mise en œuvre est précisément le *Règlement sur la location d'un logement à loyer modique*, tel qu'alors en vigueur (aujourd'hui devenu le *Règlement sur les conditions de location*).

4.5.3 Les programmes d'urgence

[45] À partir de 2001, en raison de la pénurie de logements sur le marché, la Société ajoute un certain nombre de logements subventionnés chaque année. Les règles d'attribution sont les mêmes que pour les autres logements subventionnés auxquelles s'ajoute une exigence que le ménage n'ait pas de bail signé le 1^{er} juillet. La subvention est valide pour une durée limitée, durée qui a été reconduite à ce jour.

[46] Le Décret de 2001 fait expressément référence au *Règlement sur les conditions de location*, tel qu'alors en vigueur¹⁸ :

Attendu que les offices municipaux d'habitation de ces trois grands centres urbains [Montréal, Hull-Gatineau et Québec] disposent d'un certain nombre d'unités de Supplément au loyer qui leur permettent de subventionner l'écart entre le loyer au bail et la part que peut assumer un ménage à faible revenu, soit 25 % de ses revenus plus les charges prévues au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, [...];

(soulignement ajouté)

¹⁷ D-5.

¹⁸ Décret 842-2001 concernant l'attribution, par la Société d'habitation du Québec, d'unités de logements additionnelles de Supplément au loyer, (2001) 133 G.O. II, 5238.

[47] Le Décret de 2002 modifie légèrement les conditions d'admissibilité, comme le permet le dernier alinéa de l'article 3.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. Mais, sur le calcul du loyer, l'article 7 du Décret prévoit que le *Règlement sur les conditions de location* s'applique aux programmes de supplément de loyer d'urgence¹⁹ :

7. Le loyer que devra payer le ménage est établi selon le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. [...]

(soulignement ajouté)

[48] Une disposition similaire à l'article 7 se retrouve dans les décrets des années ultérieures²⁰.

[49] En somme, les ententes fédérale-provinciales et les décrets sur les programmes d'urgence confirment que le *Règlement sur les conditions de location* trouve application tant pour les HLM que pour les logements subventionnés par les programmes de supplément de loyer.

4.5.4 Les documents internes de la Société

[50] Même dans ses documents internes, la Société réfère au *Règlement sur les conditions de location* dans le cadre de ses programmes de supplément de loyer (qu'elle identifie comme le PSL).

[51] Par exemple, dans le Rapport d'évaluation du programme de supplément de loyer – 2013 :

En vigueur depuis 1977, le PSL est un programme complexe issu de divers accords et ententes Canada-Québec. Il est encadré par deux règlements : l'un sur l'attribution des logements à loyer modique et l'autre sur les conditions de location de ces logements²¹. [...]

Le PSL est régi par deux règlements communs aux programmes de logement social : le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Le

¹⁹ Décret 533-2002 concernant la mise en œuvre d'un Programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis, à des municipalités et à des organismes communautaires dans le contexte de la pénurie de logements locatifs, (2002) 134 G.O. II, 3405; Décret 856-2002 concernant une modification au Programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis, à des municipalités et à des organismes communautaires dans le contexte de la pénurie de logements locatifs, (2002) 134 G.O. II, 5649.

²⁰ Décret 614-2003 concernant l'autorisation de la mise en œuvre d'un Programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, (2003) 135 G.O. II, 2810, art. 9; Décret 101-2004 concernant l'autorisation de la mise en œuvre d'un Programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, (2004) 136 G.O. II, 1390, art. 8; Décret 461-2005 concernant l'autorisation de la mise en œuvre d'un Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, (2005) 137 G.O. II, 2398, art. 7.

²¹ P-13.1, p. 9.

premier concerne les critères d'admissibilité, les catégories de logements correspondant aux divers types de ménages, l'avis public de sélection, la tenue d'un registre des demandes, le classement, le processus de sélection, etc. Le second définit ce qui est considéré comme un revenu, le loyer de base et la contribution du ménage ainsi que les conditions de reconduction du bail²². [...]

(soulignements ajoutés)

4.5.5 Le guide de gestion

L'augmentation de loyer prévue au guide de gestion

[52] Seul le guide de gestion du programme de supplément au loyer, directive destinée aux mandataires gestionnaires (et non aux bénéficiaires de la subvention), prévoit une augmentation du loyer de base dans le cas où un électroménager est inclus au bail²³ :

ÉLÉMENTS INCLUS DANS LE LOYER DE BASE

Le loyer mensuel de base d'un logement à loyer modique comprend les éléments suivants (article 9 du règlement) :

- le chauffage;
- l'eau chaude;
- les taxes afférentes au logement (municipales et scolaires).

[...]

Pour les logements subventionnés dans le cadre du Programme de supplément au loyer, le calcul du loyer de base doit tenir compte des services inclus ou exclus au bail; ainsi, dans certains cas, il faut ajouter ou soustraire des montants forfaitaires selon que le service est inclus ou exclus dans le bail conclu entre le propriétaire privé et le locataire. Ce calcul permet de ramener le loyer de base du locataire à un loyer semblable à celui d'une habitation à loyer modique.

CHARGES ADDITIONNELLES ET DÉDUCTIONS

Électricité domestique

[...]

Climatiseur

[...]

²² *Id.*, p. 14.

²³ P-16, p. 8.

Stationnement

[...]

Appareils ménagers

La fourniture d'appareils ménagers ou de meubles est un service qui peut parfois être offert par le propriétaire. Le locataire peut s'en prévaloir ou non. Si le locataire loue un appartement meublé ou semi-meublé, les frais supplémentaires inhérents à ce service, fixés par le propriétaire, sont à la charge du locataire.

Lorsque des frais inhérents à la fourniture d'appareils ménagers (cuisinière et réfrigérateur) sont inclus dans le coût du loyer inscrit au bail et qu'il est difficile d'identifier la portion du loyer relative à ce service, des frais mensuels sont fixés à 8,00 \$ par appareil ménager. Toutefois, lorsqu'il s'agit de la fourniture de meubles, vous devez ajouter au loyer de base du ménage le montant inscrit à cette fin au bail ou, si ce montant n'est pas précisé, la proportion du loyer considérée à cette fin par le propriétaire.

Exceptionnellement, il se peut que dans une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif, la fourniture d'appareils ménagers soit comprise dans le loyer de base du locataire. Cette mesure, prévue dans la réglementation, s'applique lorsque les locataires subventionnés de ces organismes répondent à l'une des situations suivantes :

- leur loyer au bail inclut la fourniture d'appareils ménagers consécutivement depuis 1984;
- l'espace prévu dans le logement ne permet pas d'installer une cuisinière et un réfrigérateur standards (765 millimètres de largeur chacun).

[...]

Chauffage

[...]

Eau chaude

[...]

Taxes

[...]

Services supplémentaires rendus par l'organisme

Si l'organisme rend aux locataires des services supplémentaires à ceux prévus au règlement tel un service de repas, le coût de ces services supplémentaires

peuvent être ajoutés au loyer mensuel de base. Aucun service supplémentaire ne peut toutefois être ajouté au loyer mensuel de base sans l'autorisation de la SHQ.

[53] Selon la preuve, les seuls calculs dans ce guide qui diffèrent de ceux prévus au *Règlement sur les conditions de location* sont ceux reliés aux électroménagers et aux services supplémentaires²⁴.

L'objectif poursuivi par la Société

[54] La Société indique vouloir agir équitablement entre les locataires des HLM, où, généralement, aucun réfrigérateur ni cuisinière n'est fourni, et les locataires de logements subventionnés par les programmes de suppléments de loyer.

[55] Pour bien saisir cette problématique, il est nécessaire de faire un retour en arrière sur les différentes versions qui ont existé du *Règlement sur les conditions de location*.

[56] Les HLM existaient avant les programmes de supplément de loyer. Les premiers HLM étaient pourvus de cuisinières et de réfrigérateurs. En 1982, le règlement, alors intitulé *Règlement sur la location d'un logement à loyer modique*²⁵ prévoit que :

- le loyer mensuel de base comprend le chauffage, l'eau chaude, les taxes afférentes au logement, la cuisinière, le réfrigérateur et un stationnement extérieur lorsque des emplacements sont prévus à cette fin (article 4);
- le loyer de base que doit payer le locataire est égal à 25 % du revenu – déterminé de la manière prévue au règlement – auquel on ajoute certains montants, par exemple, pour la consommation d'électricité, à l'exclusion du chauffage et de l'eau chaude, ou pour un stationnement intérieur (article 7).

[57] D'ailleurs, ceci explique pourquoi, dans l'entente de 1977 créant le premier programme de supplément de loyer, la SCHL réfère à un logement à services complets comme un logement incluant le chauffage, l'eau courante, une cuisinière et un réfrigérateur.

[58] En 1984, la Société décide de ne plus toujours fournir de cuisinière ou réfrigérateur dans les HLM, permettant ainsi à un nouveau locataire de conserver ses appareils électroménagers et à la Société de réduire les coûts des loyers

²⁴ Le dossier ne contient aucune preuve sur l'existence réelle d'ajustements à la hausse du loyer en cas de services supplémentaires. Les témoins de la Société indiquent qu'ils demandent plutôt au locateur de facturer ces services séparément (par exemple, lorsque le locateur fournit des repas).

²⁵ *Décret 256-82 concernant le Règlement de la Société d'habitation du Québec sur la location d'un logement à loyer modique*, (1982) 114 G.O. II, 845.

subventionnés²⁶. En février 1984, la Société modifie le règlement pour refléter cette nouvelle réalité²⁷. Le loyer mensuel de base comprend alors le chauffage, l'eau chaude, les taxes et le stationnement extérieur, mais il n'inclut plus la cuisinière et le réfrigérateur (article 6). On prévoit quand même la possibilité pour un locateur de fournir les électroménagers moyennant un ajustement à la hausse de 5 \$ pour chaque cuisinière et réfrigérateur fournis par le locateur à un nouveau locataire signataire d'un bail débutant le ou après le 1^{er} septembre 1984 (article 8).

[59] Puis, en novembre 1984, la Société décide de ne plus fournir aucun réfrigérateur ou cuisinière et modifie de nouveau le règlement pour supprimer l'ajout de 5 \$ pour chaque cuisinière ou réfrigérateur fourni par le locateur à un nouveau locataire signataire d'un bail débutant le ou après le 1^{er} septembre 1984 (article 3)²⁸. Le règlement est amendé à plusieurs reprises par la suite, mais le législateur ne prévoit plus d'ajustement au calcul du loyer si un locateur fournit une cuisinière ou un réfrigérateur²⁹.

[60] L'objectif poursuivi par la Société dans sa directive est donc de mettre sur un même pied le locataire d'un HLM et celui d'un logement subventionné. L'objectif est peut-être louable, mais cela ne répond pas à la question de savoir si la Société peut, par directive, éviter l'application du *Règlement sur les conditions de location*. Enfin, même si la Société prétend qu'elle ne fournit plus aucune cuisinière ni réfrigérateur depuis septembre 1984, la preuve démontre que Mme St-Louis réside dans un HLM depuis 2012 et son logement contient une plaque chauffante et un four encastré, sans qu'aucun montant additionnel ne lui soit comptabilisé.

La quotité de l'augmentation

[61] Les rédacteurs du guide ne se souviennent pas vraiment comment la Société est arrivée au calcul de 8 \$ par mois par appareil (alors que l'ancien règlement fixait ce montant à 5 \$). Vaguement, l'on indique que ce montant aurait existé dans un autre programme social que les témoins sont incapables de nommer et qui n'est pas déposé en preuve.

²⁶ Mémoire au ministre, D-15.

²⁷ *Décret 142-84 concernant le Règlement remplaçant le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique*, (1984) 116 G.O. II, 895.

²⁸ *Décret 2469-84 concernant le Règlement modifiant le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique*, (1984) 116 G.O. II, 5645.

²⁹ *Décret 159-90 concernant le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, (1990) 122 G.O. II, 687; *Décret 251-92 concernant le Règlement sur les conditions de location de logements à loyer modique*, (1992) 124 G.O. II, 1367; *Décret 1303-97 concernant le Règlement modifiant le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, (1997) 129 G.O. II, 6611; *Décret 523-2001 concernant le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, (2001) 133 G.O. II, 3023.

La difficulté pour le locataire d'exclure les électroménagers du bail

[62] La Société prétend qu'il n'en tient qu'au locataire de demander au propriétaire d'exclure ces éléments du bail et qu'alors, la subvention ne sera pas diminuée. La question n'est pas si simple³⁰ :

- ce sont les mandataires de la Société qui trouvent les logements et qui négocient le prix et les services inclus avec les propriétaires;
- parfois, une entente-cadre indique ce qui est inclus ou non dans le logement;
- le mandataire n'informe pas spécifiquement le locataire de la possibilité de négocier différemment avec le propriétaire ni de l'impact de son choix d'inclure une cuisinière et un réfrigérateur dans le loyer indiqué au bail;
- il n'est pas évident que le propriétaire accepterait nécessairement d'entreposer les appareils électroménagers à la demande d'un locataire (Mme Gauthier se l'est fait refuser³¹).

[63] La preuve ne fournit pas un portrait complet de cette situation spécifique. Mais l'histoire de Mme St-Louis démontre les difficultés qu'une telle situation peut engendrer. Elle est handicapée et se déplace en fauteuil roulant. Elle est bénéficiaire du programme de supplément au loyer depuis 1991. Ses revenus sont d'environ 11 000 \$ par année. Au fil des ans, elle réside dans différents endroits :

- dans une coopérative entre 1991 et 1996,
- dans un logement privé subventionné entre 1996 et 2011,
- dans une autre coopérative de logement en 2011 et 2012,
- dans un HLM depuis 2012.

[64] Dans la première coopérative, elle est propriétaire de ses appareils électroménagers. La cuisinière est adaptée à son handicap, les contrôles sont placés à l'avant.

[65] En 1996, alors qu'elle désire emménager dans un logement privé subventionné, elle apprend que le réfrigérateur et la cuisinière sont inclus dans le prix du loyer. Le locateur ne lui donne pas l'option de retirer les appareils du logement. Elle ne pense

³⁰ Témoignages de Mme St-Louis, de M. Gingras, de Mme Mallard, Rapport d'évaluation du Programme de supplément de loyer – 2103, P-13.1, p. 15

³¹ Interrogatoire de Mme Gauthier, 03-07-2012.

pas à le demander et, de toute manière, elle ignore s'il aurait accepté de les retirer à sa demande. Elle se départit de sa cuisinière et de son réfrigérateur, à perte.

[66] La nouvelle cuisinière n'est plus adaptée à sa condition, mais elle s'en accommode et une personne vient l'aider pour la préparation des repas. En raison de la présence de ces appareils dans son nouveau logement, sa subvention est réduite de 16 \$ par mois. Ce montant équivaut à près de 8 % de son revenu.

[67] À la suggestion de son ergothérapeute, elle obtient une subvention dans le cadre d'un programme d'adaptation de domicile. On accepte de lui installer une plaque chauffante, mais la demande pour le four encastré est refusée sous prétexte que l'aide à domicile prépare la majorité de ses repas. Pourtant, cette personne a besoin d'un four pour préparer des repas que Mme St-Louis peut congeler, puis réchauffer. Comme l'espace utilisé par la plaque chauffante empêche de conserver l'ancienne cuisinière, Mme St-Louis est, à compter de ce moment, privée de four!

[68] Elle entreprend, sans succès, des démarches avec le surintendant de l'immeuble, avec la mandataire qui administre la subvention et avec la Société pour qu'on ne lui comptabilise plus le 8 \$ par mois pour la cuisinière, puisqu'elle n'en a plus. La Société continue néanmoins de diminuer la subvention de 8 \$ en raison de la plaque chauffante. Il s'agit de l'une des raisons l'ayant emmené à chercher une nouvelle résidence³².

[69] Puis, en 2011, dans la deuxième coopérative et, en 2012 dans le HLM, le logement comprend une plaque chauffante et un four encastré, adaptés pour ses besoins. Elle fait l'acquisition d'un réfrigérateur. Dans cette coopérative et dans le HLM, on ne lui calcule aucun montant additionnel au loyer pour l'usage de la plaque chauffante et du four encastré puisque le *Règlement sur les conditions de location* ne le permet pas.

[70] Il ne s'agit là que d'un exemple et, tel que déjà mentionné, le Tribunal ne possède pas un portrait complet de la situation. Mais, de toute manière, cela ne change rien au fait que le *Règlement sur les conditions de location* s'applique à tout type de logement à loyer modique et que ce règlement ne permet pas d'ajouter 8 \$ par mois par électroménagers fournis par un propriétaire.

³² Pendant plusieurs années, sa subvention est également réduite de 5 \$ par mois au motif qu'un stationnement est inclus dans le bail. Mme St-Louis se déplace en fauteuil roulant et ne possède aucun véhicule, mais comme l'espace est inclus au bail, la Société ajuste le loyer à la hausse et diminue d'autant sa subvention. Pendant une certaine période, Mme St-Louis a un ami qui veut stationner son automobile dans l'espace : on le lui interdit parce que le véhicule n'appartient pas à Mme St-Louis. Cette dernière tente, en vain, de faire rectifier la situation. Il a fallu l'intervention d'une avocate pour régler le problème. La question du stationnement n'est pas en litige ici, mais illustre les difficultés que peut créer la nature tripartite de la relation contractuelle.

4.6 LA CONCLUSION

[71] L'analyse de la documentation (*Code civil du Québec, Loi sur la Société d'habitation, Règlement sur les conditions de location, Règlement sur l'attribution des logements, Règlement sur l'habitation*, les programmes de supplément de loyer régulier et d'urgence, les documents internes de la Société) emporte la conclusion que le *Règlement sur les conditions de location* s'applique pour le calcul du loyer tant dans un HLM que dans les autres logements subventionnés. L'article 11 de ce règlement prévoit les ajustements possibles au loyer de base. Ils se limitent aux cas où le bail inclut l'électricité, un climatiseur et un stationnement. Aucun ajustement n'est prévu dans le cas où le bail inclut l'utilisation d'une cuisinière et d'un réfrigérateur, même si une telle disposition existait avant 1984.

[72] Le seul document à l'effet contraire est un Manuel de gestion destiné aux mandataires de la Société qui administrent les logements. La Société ne peut, par simple directive interne, modifier le contenu d'un règlement. La Société n'exerce aucune discrétion en la matière³³. La directive est une norme que l'administration se donne pour baliser son action, elle n'impose aucune règle à l'administré et elle ne saurait aller à l'encontre d'un règlement³⁴. D'ailleurs, si la Société veut modifier la situation, l'amendement à prévoir au règlement est assez simple puisqu'un tel ajustement au loyer de base a déjà existé dans une version antérieure.

[73] Les charges ont été calculées fautivement et, en conséquence, les subventions des membres ont été réduites indûment.

5. L'OBLIGATION DE VERSER LES SUBVENTIONS RETENUES ILLÉGALEMENT

[74] La Société reconnaît qu'elle est responsable des programmes de supplément au loyer³⁵ et qu'elle est responsable des actes posés par ses mandataires dans le cadre de la gestion de ces programmes³⁶. Les parties conviennent également de l'existence d'une relation contractuelle entre le locataire et le mandataire du programme et qu'il s'agit d'un contrat d'adhésion³⁷.

³³ Contrairement à la discrétion qui existait dans *Financière agricole du Québec c. Ferme Vi-ber inc.*, précité, note 4.

³⁴ *Dikranian c. Québec (Procureur général)*, 2005 CSC 73, par. 52; *Chazi c. Québec (Procureur général)*, 2008 QCCA 1703 (requête pour autorisation de pourvoi à la C.S. Can rejetée).

³⁵ *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, précitée, note 10, art. 3 et 3.1.

³⁶ *Règlement sur l'habitation*, précité, note 11, art. 42-44; entente de gestion, mentionnée à P-16, chapitre F; art. 2160 C.c.Q.

³⁷ Art. 1378-1381 C.c.Q.; P. ISSALYS et D. LEMIEUX, *L'action gouvernementale : précis de droit des institutions administratives*, précité, note 4, p. 1251-1252; *Baillargeon c. Office des personnes handicapées du Québec*, J.E. 96-1750 (C.A.), pp. 14-17; *Financière agricole du Québec c. Ferme Vi-ber inc.*, précité, note 4, par. 57-58; *Gauthier c. Société d'habitation du Québec*, précité, note 4, par. 25.

[75] La Société prétend que le 8 \$ ajouté au loyer équivaldrait à une clause contractuelle externe qui ne pourrait être annulée en vertu de l'article 1435 C.c.Q. au motif qu'elle aurait été expressément portée à la connaissance du consommateur sur la feuille de calcul détaillé du loyer³⁸ et parce qu'elle n'est ni excessive ni déraisonnable.

[76] Le Tribunal a déjà conclu que les membres ont reçu une subvention moindre que ce que prévoit la réglementation. Ils n'avaient pas le choix de signer les formulaires. Tout refus leur aurait fait perdre l'accès à un logement subventionné. Le contrat entre les membres et la Société ne respecte pas les règles de calcul du loyer imposé par le *Règlement sur les conditions de location*³⁹ et la Société doit rembourser les montants de subventions retenus en raison de l'augmentation artificielle du loyer. Il est abusif pour la Société de ne pas respecter sa propre réglementation.

[77] La Société argumente enfin que le Tribunal ne devrait pas accorder cette demande au motif que les membres n'ont pas eu à se procurer d'appareils électroménagers eux-mêmes, ce qui, selon elle, leur aurait certainement coûté plus cher. L'affirmation est trop catégorique :

- Mme St-Louis a démontré avoir liquidé ses électroménagers à perte pour pouvoir accéder au logement subventionné qu'elle a occupé de 1996 à 2001;
- Mme Dionne et Mme Émond témoignent d'une certaine possibilité d'obtenir des appareils gratuitement de divers organismes de bienfaisance;
- la preuve ne démontre nullement la valeur comptabilisée des appareils fournis (à raison de 16 \$ par mois pendant aussi longtemps qu'un membre habite un logement subventionné) par rapport au coût d'acquisition;
- la seule preuve disponible démontre qu'un propriétaire a refusé d'ôter les appareils malgré la demande de Mme Gauthier;
- les baux négociés avec les propriétaires incluent un réfrigérateur et une cuisinière dans le logement, peu importe le calcul de la subvention.

[78] Le litige ici concerne le calcul de la subvention que la Société doit verser au locataire d'un logement subventionné et non le montant du bail.

[79] Les parties conviennent que 588 ménages sont visés par le recours collectif pendant la période en litige et que le montant des subventions aurait été de 1 194 816 \$ plus élevé, n'eût été de ce calcul, pour la période de juillet 2004 à janvier 2015

³⁸ P-25.

³⁹ *Ifergan c. Société des loteries du Québec*, 2014 QCCA 1114 (requête pour autorisation de pourvoi à la C.S. Can, 36023), par. 46 et 65.

(127 mois X 588 ménages X 16 \$ par mois). La Société doit verser cette somme aux membres.

6. LES DOMMAGES-INTÉRÊTS PUNITIFS

[80] L'article 45 de la *Charte des droits et libertés de la personne*⁴⁰ prévoit que toute personne dans le besoin a droit aux mesures prévues par la loi susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent. Les membres invoquent que la Société a porté atteinte à ce droit en les privant des subventions auxquelles ils avaient droit.

[81] Dans le cas où l'atteinte est illicite et intentionnelle, le Tribunal peut condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs (art. 49). L'article 1621 C.c.Q. prévoit que les dommages-intérêts punitifs s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées : la gravité de la faute, la situation patrimoniale du débiteur, l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu.

[82] Le Regroupement considère que la défense était déraisonnable et équivalait à un abus de procédure au sens des articles 54.1 et suivants du *Code de procédure civile*. Selon lui, la défense était vouée à l'échec.

[83] Le Regroupement demande une somme équivalente à 25 % des dommages-intérêts compensatoires dans ses conclusions, mais il indique au Tribunal que 10 % du montant total lui paraît approprié. Il voudrait que ce montant soit versé au Regroupement, aux membres ou à d'autres associations vouées à la défense des locataires. Ce montant permettrait au Regroupement d'engager une personne pour deux ans, pour aider les locataires à faire valoir leur droit.

[84] La Cour suprême du Canada décide, dans *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*⁴¹, qu'il y a atteinte illicite et intentionnelle lorsque l'auteur a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences, immédiates et naturelles ou au moins extrêmement probables, que cette conduite engendrera. Ce critère dépasse la simple négligence.

[85] Le Regroupement rappelle qu'il n'est pas nécessaire de prouver une intention de nuire⁴², mais qu'il est suffisant de prouver que la Société a agi en pleine connaissance des conséquences, privant ainsi une clientèle démunie de subventions à laquelle elle avait droit.

⁴⁰ RLRQ, c. C-12.

⁴¹ [1996] 3 R.C.S. 211, par. 121; voir également *Banque de Montréal c. Marcotte*, 2014 CSC 55, par. 95-104; *Labelle c. Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux – région de Montréal*, 2011 QCCA 334.

⁴² *Québec (Procureur général) c. Boisclair*, [2001] R.J.Q. 2449 (C.A.), par. 28.

[86] La Société gère des fonds publics. Elle avait le droit de faire valoir ses moyens de défense, même si, ultimement, le Tribunal conclut qu'ils sont mal fondés.

[87] L'octroi de dommages-intérêts punitifs a, notamment, pour but de décourager la récidive. Il n'y a aucune indication ici que la Société évitera de se conformer au jugement.

[88] Le Tribunal estime que les intérêts et l'indemnité additionnelle sur les sommes à verser vont adéquatement compenser les membres et qu'il n'est pas approprié d'octroyer ici des dommages-intérêts punitifs.

7. LE SURSIS D'EXÉCUTION

[89] La Société demande de suspendre l'exécution du jugement pour lui permettre de modifier le règlement et ainsi ne pas créer de vide juridique.

[90] Le Tribunal ne voit aucune raison pour suspendre l'exécution du jugement. Il ne s'agit pas ici d'un débat constitutionnel. Un organisme public a omis de respecter le règlement qu'elle a elle-même fait adopter. Les membres ont droit à ce que cette pratique cesse et aux remboursements des subventions dont ils ont été privés.

[91] Le recours est intenté depuis 2007, la Société avait amplement le temps de modifier son règlement si telle était son intention.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[92] **ACCUEILLE** partiellement le recours collectif;

[93] **DÉCLARE** que la Société ne pouvait réduire la subvention accordée dans le cadre des programmes de suppléments de loyer par le calcul d'un montant additionnel mensuel de 8 \$ pour chaque la cuisinière et réfrigérateur inclus dans un logement;

[94] **PREND ACTE** que 588 ménages sont visés par le recours collectif;

[95] **CONDAMNE** la Société à payer 1 194 816 \$ aux membres, avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., calculés cumulativement de mois en mois à partir de chaque échéance;

[96] **REJETTE** la réclamation pour dommages-intérêts punitifs;

[97] **ORDONNE** le recouvrement collectif de cette somme;

[98] **CONVOQUE** les parties pour déterminer le mode de distribution de la condamnation;

[99] **AVEC DÉPENS**, incluant tous les frais de recouvrement et les frais d'avis aux membres.

CLAUDINE ROY, J.C.S.

Me Karin Wollank
Me Louise Denoncourt
Avocates du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec et Denise Gauthier

Me Isabelle Landry
BCF
Avocate de la Société d'habitation du Québec

Dates d'audience : 18, 19 et 20 novembre 2014