

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier: 780075 31 20240328 F

No demande: 4264747

RN : 4322568

Devant le greffier spécial :

M^e William Durand

MARILOU PAQUIN

■■■■, RUE HADLEY

MONTRÉAL (QUÉBEC) H4E 3P5

STEVE VACHON-LAPIERRE

■■■■, RUE HADLEY

MONTRÉAL (QUÉBEC) H4E 3P5

Locateurs - Partie demanderesse

c.

ÉRIC BLACKBURN

3625, RUE EVELYN #3

MONTRÉAL (QUÉBEC) H4G 1P4

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :

3625, rue Evelyn #3

Montréal (Québec) H4G 1P4

D É C I S I O N

[1] La partie demanderesse a produit une demande de fixation de loyer en vertu de l'article 1947 du *Code civil du Québec* et de remboursement des frais.

[2] Le Tribunal, lorsque saisi d'une demande de fixation de loyer, détermine le montant du loyer selon les critères prévus au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*¹ (ci-après : « le Règlement »).

[3] Le Règlement prévoit que l'ajustement du loyer est calculé à partir du loyer payé au terme du bail, en tenant compte de la part attribuable du logement sur l'ensemble des revenus de l'immeuble et en fonction de certaines dépenses précises encourues par la partie demanderesse durant l'année de référence. Ces dépenses comprennent notamment la variation des taxes municipales, des taxes scolaires et des assurances, le coût encouru pour les frais d'énergie, les frais d'entretien ainsi que des dépenses pour les réparations majeures.

[4] La partie demanderesse assume le fardeau de prouver, lors de l'audience, les montants inscrits au *Formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer* (ci-après : « le Formulaire ») qui regroupe l'ensemble de ces dépenses.

[5] Bien que dûment appelée, la partie défenderesse n'était pas présente à l'audience du 26 août 2025.

[6] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024, à un loyer mensuel de 965,00 \$.

[7] La partie demanderesse a produit le Formulaire de fixation ainsi que les pièces justificatives et les factures au soutien de ses renseignements, sauf en ce qui concerne le détail du renouvellement 2022 de sa police d'assurance.

¹ RLRQ, c. T-15.01, r. 2.



[8] À cette fin, lors de l'audience, le Tribunal a autorisé² la partie demanderesse à lui transmettre, au plus tard le 5 septembre 2025, le document susmentionné, le tout tel qu'il appert au formulaire d'autorisation de produire un document déposé au dossier.

[9] La partie demanderesse a transmis les documents comme stipulé à l'autorisation de produire un document.

[10] Plusieurs primes payées pour des protections non admises par le Règlement³ doivent être retranchées des polices d'assurance soumises.

[11] La somme de 3 327 \$ est retenue pour 2023 et celle de 3 006 \$ est retenue pour 2022.

[12] Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du Règlement est de 50,12 \$ par mois, s'établissant comme suit :

Taxes municipales et scolaires	9,64 \$
Assurances	6,49 \$
Gaz	0,00 \$
Électricité	0,23 \$
Mazout	0,00 \$
Frais d'entretien	0,57 \$
Frais de services	0,00 \$
Frais de gestion	2,70 \$
Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service	3,69 \$
Ajustement du revenu net	26,80 \$
TOTAL	50,12 \$

[13] Finalement, en ce qui concerne les frais de la demande, comme le souligne la greffière spéciale, M^e Isabelle Hébert⁴, la jurisprudence est très claire à ce sujet :

« [27] Tel que rappelé par le Bureau de révision dans la décision *A. Rossi buildings c. Bradley*[5] et plus récemment dans *Capital Augusta Inc. c. Faye*[6], contrairement aux dossiers civils où le tribunal condamne généralement la partie perdante au paiement des frais, le principe applicable en matière de fixation de loyer veut que le locateur assume les frais entourant sa demande de fixation.

[28] Lorsque le locateur demande au tribunal de renverser cette règle et de condamner le locataire au remboursement des frais, celui-ci doit non seulement obtenir un ajustement de loyer égal ou supérieur au montant demandé dans l'avis de modification, mais aussi démontrer que le locataire a usé de son droit de refus de manière déraisonnable.

[29] Ainsi, un locataire qui disposait des renseignements pertinents au calcul de l'augmentation lui permettant de prendre une décision éclairée relativement à la proposition d'augmentation ou qui aurait refusé systématiquement toute négociation ou discussion avec le locateur pourrait être condamné à rembourser au locateur les frais payés par ce dernier pour l'introduction de la demande, de même que certains coûts associés à sa signification. »

[14] Dans la présente instance, le montant octroyé est supérieur au montant demandé et il a été établi que les renseignements nécessaires et pertinents ont été communiqués à la partie défenderesse, lui permettant ainsi de faire un choix éclairé quant à l'augmentation de loyer proposée et l'opportunité de la refuser.

[15] Les frais applicables seront donc adjugés contre la partie défenderesse, selon le *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*⁵.

[16] **CONSIDÉRANT** l'ensemble de la preuve faite à l'audience;

[17] **CONSIDÉRANT** qu'un ajustement mensuel de 50,12 \$ est justifié;

² Art.37, *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement*, chapitre T-15.01, r. 5.

³ RLRQ, c. T-15.01, r. 2., article 1 (seules les primes afférentes à la protection incendie et responsabilité civile peuvent être retenues pour les fins de la fixation du loyer).

⁴ *Warren c. Lamothe*, 2013 CanLII 132138 (QC RDL).

⁵ *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*, RLRQ, T-15.01, r. 6. L'article 7 indique que les frais comprennent les frais de timbre, plus les frais maximums de notification ou de signification.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[18] **FIXE** le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 1 015,00 \$ par mois du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025.

[19] Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

[20] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la demanderesse les frais de 87 \$⁶.

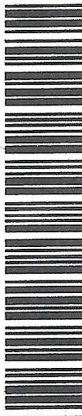
Le 10 NOV. 2025

M^e William Durand, greffier spécial

Présence(s) : les locateurs
Date de l'audience : 26 août 2025

WD/rc

⁶ Les frais applicables sont adjugés contre la partie défenderesse, selon le *Tarif des frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*, RLRQ, T-15.01, r. 6, qui comporte des frais maximums pour les motifs.



Tribunal administratif du logement
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 2360
Montréal (Québec) H1T 3X1

Marilou Paquin
[REDACTED], rue Hadley
Montréal (QC)
H4E 3P5

Vous trouverez en pièce(s) jointe(s) la ou les décisions qui vous concernent.

Vous pouvez prendre connaissance, ci-dessous, des explications relatives à l'exécution ou à la contestation d'une décision du Tribunal administratif du logement.

Les parties doivent reprendre possession des pièces qu'elles ont produites et des documents qu'elles ont transmis une fois l'instance terminée. À défaut, ces pièces et documents peuvent être détruits à l'expiration d'un délai d'un an après la date de la décision définitive du Tribunal ou lorsque le litige entre les parties est complètement terminé.

L'exécution de la décision

Si le Tribunal administratif du logement a rendu une décision en faveur du demandeur, le défendeur doit s'y soumettre. À défaut, le demandeur peut procéder à son exécution forcée après un délai fixé par la loi qui est, dans la plupart des cas, de **30 jours**. Le juge administratif peut cependant, dans certains cas, et s'il le juge à propos, ordonner l'exécution immédiate de la décision ou réduire ce délai.

Lorsque la décision concerne uniquement le recouvrement d'une somme d'argent qui constitue une petite créance (ex. : recouvrement de loyer ou dommages-intérêts sans résiliation de bail), le délai d'exécution est de **20 jours**. Visitez le site Web du Tribunal pour obtenir plus d'informations sur ce qui constitue une petite créance.

ATTENTION

Avant d'entamer des procédures d'exécution en vue de récupérer une somme d'argent, vous éviterez des frais et des démarches inutiles si vous connaissez, au sujet du défendeur, les informations suivantes : son adresse, sa solvabilité, l'importance des biens qu'il possède ainsi que les nom et adresse de son employeur.

L'exécution forcée de la décision

Vous ne pouvez pas entreprendre seul les procédures d'exécution forcée. Vous devez faire appel à un huissier de justice, sauf si la seule mesure prévue est la saisie auprès d'un tiers des revenus du débiteur (saisie de salaire).

Dans ce dernier cas, vous pouvez préparer vous-même l'avis d'exécution avec l'aide du greffier de la Cour du Québec du palais de justice situé sur le territoire du logement concerné. L'avis est signé par le greffier et déposé au greffe de la Cour du Québec. Vous devez ensuite faire parvenir une copie de cet avis, par poste recommandée ou par huissier, au débiteur (la personne qui est condamnée à vous verser une somme d'argent par la décision du Tribunal) et au tiers saisi (l'employeur). L'administration des revenus saisis, y compris leur réception et leur distribution, est confiée au greffier de la Cour du Québec. Les frais d'exécution payés à l'huissier ou au greffier sont à la charge du créancier (celui en faveur de qui la décision est rendue). Ceux-ci peuvent être réclamés au débiteur dans les limites des tarifs prévus à cette fin. Renseignez-vous auprès du greffier.

Dans tous les autres cas, par exemple si la décision du Tribunal résilie le bail et ordonne l'expulsion du locataire et des autres occupants, vous devez retenir les services d'un huissier de justice et lui verser les sommes nécessaires à l'exécution. L'huissier préparera l'avis d'exécution conformément à vos instructions, le déposera au greffe de la Cour du Québec avec une copie de la décision, et le signifiera au débiteur.

L'avis d'exécution qui vise l'expulsion d'un locataire et des autres occupants doit être signifié par l'huissier au moins 5 jours avant la date d'expulsion. Cet avis ordonne au locataire de retirer ses meubles dans le délai qu'il indique ou de payer les frais engagés pour ce faire, à défaut de quoi ils seront considérés comme ayant été abandonnés. L'huissier peut alors vendre ces effets mobiliers au bénéfice du locateur créancier, les donner à un organisme de bienfaisance ou, s'ils ne peuvent être donnés, en disposer autrement à son gré.

Aucune expulsion ne peut toutefois avoir lieu un jour férié ou pendant la période du 24 décembre au 2 janvier.

Dans tous les cas, la loi autorise l'huissier à employer la force nécessaire pour procéder à l'expulsion, tout en observant les formalités requises.

La contestation de l'exécution forcée

Le débiteur peut s'opposer à l'exécution forcée, selon le cas, par exemple pour la faire annuler ou y retirer une partie de ses biens que l'huissier s'apprête à saisir. Il appartiendra alors à la Cour du Québec de se prononcer sur le bien-fondé de l'opposition.

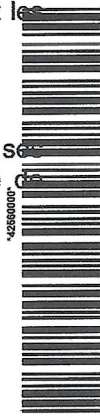
Voici les modes d'exécution les plus courants :

Pour recouvrer une somme d'argent :

- la saisie de salaire ou de traitement;
- la saisie de comptes de banque ou de caisses d'épargne et de crédit;
- la saisie de biens meubles (exemples : véhicule, ordinateur, magnétoscope, etc.).

Pour l'expulsion du locataire et des autres occupants du logement :

- l'avis d'exécution.



Lorsque la saisie porte sur des meubles, la loi prévoit que le débiteur a le droit de conserver les meubles qui garnissent sa résidence principale, servent à la vie de celui-ci et qui sont nécessaires à sa vie, jusqu'à concurrence de 7 000 \$.

*Lorsque la décision résilie le bail pour non-paiement de loyer et que le locataire a payé le loyer dû, les frais et les intérêts avant la décision, **le locateur ne peut plus entreprendre les procédures d'expulsion.***

À défaut, le locataire peut s'opposer à cette procédure en s'adressant à la Cour du Québec.

La contestation d'une décision

Nous exposons ci-dessous les moyens les plus courants de contester une décision du Tribunal. Il est important de choisir le recours approprié à votre situation. Le moyen choisi ne doit cependant pas constituer une démarche abusive ou dilatoire entreprise, par exemple, pour prolonger inutilement les délais ou empêcher l'exécution de la décision.

a) La rectification :

Il est possible de demander la rectification d'une décision visant à corriger une erreur matérielle (exemple. : erreur de calcul, oubli de se prononcer sur une partie de la demande, absence d'une signature ou d'une date, erreur dans le nom d'une partie). Pour que la rectification soit possible, il faut la demander sans délai. Vous devrez assumer des frais qui vous seront remboursés si le Tribunal accorde la demande de rectification.

b) La rétractation :

Il est possible de demander la rétractation d'une décision dans les cas suivants :

- vous avez été empêché de vous présenter à l'audience pour une raison valable comme, par exemple, une maladie sérieuse, un accident de voiture, la non-réception d'un avis d'audition. **Toutefois, une partie qui a fait défaut d'aviser le Tribunal et les autres parties de son changement d'adresse ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait qu'elle n'a pas reçu l'avis d'audition si cet avis a été transmis à son ancienne adresse;**
- vous avez été empêché de fournir une preuve en raison d'une fraude, d'un effet de surprise, ou pour toute autre raison jugée pertinente par le juge administratif;
- le juge administratif ne s'est pas prononcé sur une partie de la demande (exemple : la demande portait sur un recouvrement de loyer et sur la résiliation du bail, mais le juge administratif ne traite, dans la décision, que du recouvrement);
- le juge administratif s'est prononcé au-delà de la demande (exemple : la demande faisait état de dommages-intérêts pour une valeur de 2 000 \$ et le Tribunal en accorde 3 000 \$).

La demande de rétractation doit se faire dans un délai de **10 jours** de la connaissance de la décision ou, selon le cas, du moment où cesse l'empêchement. Vous devrez assumer des frais qui vous seront remboursés si le Tribunal accorde la demande de rétractation.

ATTENTION

La demande de rétractation n'est pas un recours en appel et doit être justifiée. Dans le cas d'une demande de rétractation faite par le défendeur, celui-ci doit y ajouter les arguments de défense qu'il aurait soumis à l'audience. L'utilisation jugée abusive ou dilatoire de la rétractation par une partie peut entraîner l'émission d'une ordonnance l'empêchant de produire toute nouvelle demande dans un même dossier sauf avec l'autorisation du président ou de toute autre personne qu'il désigne. De plus, celle-ci pourrait être condamnée à payer des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par l'autre partie ainsi qu'à des dommages-intérêts punitifs.

c) La révision :

Il est possible de demander la révision d'une décision lorsqu'elle porte sur la fixation du loyer, la modification d'une autre condition du bail ou la révision de loyer. Dans certaines circonstances, vous pouvez demander la révision de la décision du greffier spécial. Renseignez-vous auprès de nos préposés ou consultez le site Web du Tribunal.

Vous devez en faire la demande dans un délai de **1 mois** de la date de la décision. Vous devez également indiquer clairement dans la demande de révision, les raisons pour lesquelles vous contestez la décision, car l'examen pourrait se limiter aux questions soumises. Des frais s'appliquent.

d) L'appel à la Cour du Québec :

L'appel à la Cour du Québec doit être autorisé par un juge de cette Cour à la suite d'une requête signifiée à la partie adverse et produite à son greffe dans les **30 jours** de la date de la connaissance de la décision. Des frais s'appliquent.

Aucun appel n'est possible si la décision que l'on veut contester porte sur une demande :

- dont l'objet est la fixation du loyer, la modification d'une autre condition du bail ou la révision de loyer;
- a pour seul objet une somme d'argent qui constitue une petite créance. Visitez le site Web du Tribunal pour obtenir plus d'informations sur ce qui constitue une petite créance;
- qui est relative à la démolition d'un logement, à l'aliénation d'un immeuble situé dans un ensemble immobilier ou à la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise;
- qui concerne une autorisation de déposer le loyer.