

LES DÉMÉNAGEMENTS

À la fin d'avril et au début de mai 2000, les locataires déménagent. Il faut préciser que plus de la moitié des locataires de ces résidences quittent à la fin de leur bail au 30 avril. Ainsi, c'est environ 600 personnes qui, en temps normal, déménagent et quittent le campus universitaire. Au printemps 2000, s'ajoutent à ce flux habituel les quelque 200 locataires qui changent de tour afin de libérer la Tour ouest pour les travaux. De plus, la Faculté d'éducation permanente ayant accepté de dépanner l'Université du Québec à Trois-Rivières aux prises avec une grève de certains employés, 150 étudiants de l'École de langues arrivent vers le 6 mai pour s'installer dans la Tour ouest.

Au même moment, durant la période des déménagements, la locatrice fait inspecter l'un des deux ascenseurs de cette Tour ouest, ce qui crée un engorgement inacceptable quant à l'utilisation de cet appareil. S'il est exact que le locateur n'a pas d'obligation particulière concernant le déménagement des locataires qui partent ou de ceux qui arrivent sinon de leur fournir des ascenseurs en bon état de fonctionnement, il n'en va pas de même pour ceux à qui elle impose une évacuation temporaire.

Les articles 1922 et suivants du C.c.Q. ont justement été édictés afin de permettre au locataire qui voit son droit au maintien dans les lieux temporairement suspendu pour permettre des réparations ou rénovations majeures dans son logement de s'assurer que des mesures adéquates sont mises en place pour limiter ses inconvénients. La locatrice, qui exige une évacuation temporaire de plus d'une semaine, devait, selon les articles 1922 et 1923 C.c.Q., aviser les locataires au moins trois mois à l'avance et non un peu plus d'une semaine tel qu'elle l'a fait :

«1922. Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.»

«1923. L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.»

La locatrice allègue d'une part que les baux étant terminés au 30 avril et les évacuations débutant le 1^{er} mai, elle n'avait pas à donner un avis de trois mois, les résidents n'étant plus locataires mais dans le cadre d'une prolongation estivale de séjour. Elle soutient de plus que selon l'article 1980 C.c.Q. elle peut reloger les locataires dans un logement équivalent, ce qu'elle a fait. Enfin, selon la locatrice, les locataires n'ayant pas contesté l'évacuation prévue à l'avis du 19 avril 2000 selon l'article 1926 C.c.Q., il ne peuvent maintenant réclamer de compensation.

Les prétentions de la locatrice à l'effet qu'elle n'était pas tenue au respect de ces dispositions ne tiennent pas. D'une part, compte tenu des conclusions du tribunal concernant le contrat de bail qui lie les parties durant la saison estivale, les locataires qui avaient manifesté leur intention de prolonger leur bail avaient le droit au maintien dans les lieux pour cette période et étaient en droit de s'attendre à ce que la locatrice respecte la loi. Tous les locataires demandeurs sont dans cette situation.