

L'article 1980 permet à la locatrice de déplacer un locataire dans une autre résidence pour des motifs sérieux. Cette disposition veut permettre à l'établissement d'enseignement une plus grande souplesse dans la gestion de ses résidences. Il faut cependant prendre cette disposition dans le contexte d'un logement loué d'un établissement d'enseignement et donc l'appliquer lorsque des motifs sérieux reliés à cette mission oblige un tel déplacement d'un locataire. Par exemple, le regroupement de locataires de même origine ethnique, de même sexe ou de même religion sur un même étage ou encore d'une même faculté ou école affiliée. La locatrice applique correctement cette disposition lorsqu'elle prévoit le déplacement des locataires de certains étages du 2442 et du 2450 durant l'été afin de regrouper les touristes et étudiants de passage sur les mêmes étages.

La locatrice ne peut écarter les obligations du régime général auquel est tenu un locateur qui désire faire des réparations majeures dans un logement en invoquant ce droit particulier que la loi lui accorde pour gérer plus aisément les résidences. Les articles 1979 à 1983 C.c.Q. veulent principalement empêcher qu'un locataire puisse continuer à habiter une résidence d'étudiant alors qu'il n'a plus le statut d'étudiant à temps plein. Le droit au maintien dans les lieux y est soumis à certaines conditions et la résiliation du bail en est facilitée. Par contre les parties sont soumises aux règles générales pour tous les autres aspects de leurs relations de locateur et locataire. Ce droit particulier accordé à un établissement d'enseignement doit être interprété dans le cadre de cette mission de la locatrice et non afin de lui permettre de se soustraire aux obligations qui incombent à un locateur.

Enfin, concernant l'absence de contestation suivant l'article 1926, le tribunal considère que la demande des locataires n'est pas fondée sur cette disposition mais plutôt selon l'article 1863 C.c.Q. suite au non-respect de ses obligations par la locatrice. En fait, l'avis du 19 avril 2000 ne respecte nullement les prescriptions des articles 1922 et 1923 et doit être déclaré nul et sans effet. La locatrice a cependant bénéficié de l'acceptation des locataires de quitter les lieux malgré la nullité de cet avis. D'autant plus que le départ «volontaire» des locataires a permis à la locatrice d'entreprendre les travaux prévus, ce qu'une contestation, compte tenu du très court délai, aurait empêché.

Les locataires se plaignent de n'avoir pu utiliser qu'un seul des deux ascenseurs de la Tour ouest, l'autre étant en inspection préparatoire pour les travaux majeurs devant débuter le 8 mai. Ils étaient, pour la plupart, en examen ou en période de remise des travaux de fin d'année ce qui leur laissait peu de temps et d'énergie pour préparer et réaliser leur déménagement et l'aménagement du nouveau studio. Les 14 chariots mis à leur disposition par la locatrice étaient insuffisants et leur gestion mal orchestrée. Plusieurs se sont butés à un nouveau studio encore occupé par le locataire précédent.

L'ensemble de la preuve permet de conclure que la locatrice n'a pas tenu compte ou a mal évalué l'impact du déplacement d'autant de locataires en surplus des départs habituels dans une période aussi intense de la vie étudiante qu'est la fin d'une année scolaire et avec un préavis de quelques jours seulement. Aucun personnel supplémentaire n'a été engagé pour venir en aide aux locataires déplacés, aucun chariot supplémentaire n'a été mis à la disposition de ceux-ci et un ascenseur est hors d'usage. Il est difficile d'imaginer un scénario plus susceptible de créer un imbroglio invraisemblable. Des locataires ont dû procéder de nuit, d'autre vivre dans leurs boîtes durant plusieurs jours sans savoir où ils se retrouveront. Et tout cela en voyant des locataires d'été être logés dans leurs studios qu'ils viennent d'évacuer presque de force.

Comme si le déménagement dans ces conditions n'était pas suffisant, les locataires ont dû subir une absence totale de coordination au niveau du service téléphonique de sorte que certains ont perdu des occasions d'emploi pour l'été, d'autres des messages importants de leur famille ou d'autres personnes. L'un des locataires, africain d'origine, doit, à cause d'un transfert d'appel non effectué en temps requis, encore vivre avec la réaction de son épouse qui s'est vue répondre au studio de son mari par une dame et qui est persuadée qu'il fait vie commune avec quelqu'un d'autre au Québec. Une organisation bien planifiée, avec le personnel compétent en nombre suffisant, aurait évité ces quiproquos et autres inconvénients aux locataires. En fait, pressée par les délais pour réaliser les travaux durant la période d'été, la locatrice a improvisé et s'est rapidement vue dépassée par l'ampleur des travaux entrepris.