

LE RETOUR

Les travaux doivent se terminer vers la mi-août 2000 et le retour des locataires est prévu à compter du 21 août. Par contre, jusqu'en octobre, divers travaux de finition, entre autres aux salles de bains, dérangent la jouissance paisible des locataires. Par ailleurs, ces retours s'effectuent dans un climat plus serein, les locataires n'étant plus en période de stress relié à la fin d'année et ces déplacements s'échelonnant sur une plus longue période. De plus, les deux ascenseurs sont disponibles. Enfin, plusieurs locataires évacués ayant quitté les résidences durant l'été, moins de locataires entreprennent ce retour vers les résidences rénovées.

LA DIMINUTION DU LOYER

Le tribunal constate que les locataires ont subi une diminution sérieuse dans la jouissance normale des lieux loués et ce malgré les diverses précautions prises par la locatrice. L'article 1863 C.c.Q. prévoit que :

«1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

Les locataires peuvent donc voir leur loyer réduit de façon proportionnelle à la diminution de jouissance normale subie. Le tribunal considère qu'une diminution de 50 % apparaît juste et raisonnable dans les circonstances. Ce pourcentage avait été accordé aux locataires lors de travaux similaires aux locataires des Habitations Desjardins du Centre-ville. Cette diminution prendra effet à compter du 8 mai 2000 pour se terminer au 25 septembre 2000. Après cette dernière date, les travaux se poursuivent mais génèrent moins de troubles et les locataires ne s'en plaignent pas autant.

Il n'y a cependant pas lieu de réduire le loyer d'une somme additionnelle globale de 100 \$ tel que réclamé par les locataires pour la durée des travaux.

LES DOMMAGES

Les locataires réclament une somme de 1 500 \$ à titre de dommages pour troubles et inconvénients. Le tribunal considère que c'est lors du déménagement de mai que les locataires ont subi le plus de troubles et inconvénients justifiant l'octroi de dommages. La somme de 250 \$ par locataire est juste et raisonnable dans les circonstances afin de couvrir les préjudices subis par les locataires lors de ces événements.

Une somme de 2 000 \$ est aussi demandée à titre de dommages exemplaires et punitifs. Les locataires allèguent que la locatrice a commis une faute lourde en les privant de leur droit de contester l'évacuation temporaire exigée et les conditions de celle-ci par l'envoi d'un avis ne respectant pas le délai légal, alors qu'il sont en période d'examen et en exigeant cette évacuation temporaire à très court terme.