

La locatrice allègue, pour sa part, avoir toujours tenu les locataires au courant de l'évolution de ce dossier et les avoir avisés dès qu'ils ont obtenu le feu vert de leur gestionnaire de chantier et des entrepreneurs. En fait, le tribunal constate que la locatrice s'est rapidement vue dépassée par l'ampleur des travaux et que c'est dans un climat de panique à cause des délais serrés et d'un échéancier exigeant qu'elle a fait fi des règles du Code civil pour exiger le départ rapide des locataires. Les responsables de la gestion des résidences savaient devoir aviser les locataires au préalable mais, pressés par la nécessité de faire les travaux à la structure, ils ont pris sur eux de ne pas respecter la loi afin de répondre à leurs propres exigences.

Cette attitude désinvolte face aux droits de son cocontractant va à l'encontre de l'article 1375 C.c.Q. :

«1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.»

Cet exercice de mauvaise foi de son droit par la locatrice permet l'octroi de dommages punitifs afin d'éviter la récidive, sachant qu'une Phase-2 aura lieu en 2001. De plus, la façon dont la locatrice a littéralement pris les locataires au dépourvu durant la période pendant laquelle ils sont le plus vulnérables afin d'obtenir qu'ils quittent avec un minimum de contestation ne peut être acceptée. Il s'agit là d'une violation de leur droit prévu à l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne :

«6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.»

L'article 49 de cette même charte permet l'octroi de dommages exemplaires lors d'une telle violation illicite et intentionnelle :

«49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages exemplaires.»

Pour sa part, l'article 1621 C.c.Q. prévoit les critères d'attribution de tels dommages :

«1621. Lorsque la loi prévoit l'attribution de dommages-intérêts punitifs, ceux-ci ne peuvent excéder, en valeur, ce qui est suffisant pour assurer leur fonction préventive.

Ils s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale ou de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier, ainsi que, le cas échéant, du fait que la prise en charge du paiement réparateur est, en tout ou en partie, assumée par un tiers.»

Le tribunal prend en considération que la locatrice est un organisme à but non lucratif dont le Service des résidences est astreint à un équilibre budgétaire. Ainsi, les sommes versées à titre de dédommagement aux locataires demandeurs ne seront pas vraiment supportées par les auteurs de cette violation des droits des locataires mais seront, en fait, reportés sur l'ensemble des locataires. D'autre part, il faut aussi tenir compte qu'en plus d'être une institution d'enseignement, la locatrice a aussi une mission d'éducation. À ce titre elle ne doit pas pouvoir véhiculer impunément que la fin justifie les moyens tel que son attitude le laisse croire en continuant de soutenir que l'urgence lui permettait de faire fi des droits des locataires alors qu'elle est la principale responsable du délai avant de donner des avis et de la façon improvisée avec laquelle les travaux se sont déroulés.

Le tribunal considère qu'il y a lieu de sanctionner cet usage abusif d'un droit, par la locatrice et la violation d'un droit fondamental des locataires et accorde à chaque locataire la somme de 500 \$ en dommages exemplaires.