

N° de la demande : 31 000705 149 G

Le bail conclu entre les parties est soumis aux dispositions particulières concernant les baux dans un établissement d'enseignement que l'on retrouve aux articles 1979 à 1983 du Code civil du Québec. Afin d'éviter à ses locataires d'être liés par un bail d'un an alors que la majorité d'entre eux n'occupent leur studio que durant l'année académique, la locatrice offre la conclusion d'un bail d'une durée de huit mois. Ainsi, chaque locataire est lié par un bail du 1^{er} septembre 1999 au 30 avril 2000. Le loyer mensuel de 195,36 \$ est le même pour tous les studios simples. Le prix des studios doubles varie selon qu'il est loué par une seule personne (339,67 \$) ou partagé (174,08 \$ pour chaque locataire).

Le 1^{er} mars 2000, comme par les années précédentes, la locatrice donne à chaque locataire un avis de renouvellement de bail. Selon l'article 1980 C.c.Q. c'est le locataire qui a la responsabilité d'aviser le locateur de son intention de reconduire son bail :

«1980. La personne aux études qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis d'un mois avant le terme du bail indiquant son intention de le reconduire.

L'établissement d'enseignement peut toutefois, pour des motifs sérieux, la reloger dans un logement de même genre que celui qu'elle occupe, situé dans les environs et de loyer équivalent.»

Par contre, la locatrice, afin de faciliter la tâche de ses locataires et, sûrement de son personnel, donne elle-même cet avis de renouvellement de bail. Dans cet avis, elle propose un renouvellement pour une nouvelle période de huit mois débutant le 1^{er} septembre 2000. Elle offre aussi une «prolongation de séjour» pour l'été soit du 1^{er} mai au 20 août 2000 pour les locataires qui ne renouvellent pas au 1^{er} septembre 2000. Cette prolongation de quatre mois est aussi offerte à ceux qui renouvellent leur baux au 1^{er} septembre mais cette fois jusqu'au 31 août 2000. Durant l'été, le loyer demandé est légèrement réduit sans que la preuve n'en révèle les motifs. La locatrice se refuse de voir un bail dans cette prolongation de séjour estival. Pourtant, le contrat qui lie les parties pour cette période correspond à la définition donnée à l'article 1851 C.c.Q. :

«1851. Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

Le bail est à durée fixe ou indéterminée.»

Ce n'est pas parce que la loi traite différemment le droit du locataire au maintien dans les lieux lorsque le bail en est un avec un établissement d'enseignement que ce contrat n'est plus un bail soumis aux dispositions du Code civil. L'article 1936 C.c.Q. accorde à tout locataire un droit personnel au maintien dans les lieux :

«1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.»

L'article 1941 C.c.Q. prévoit que :

«1941. Le locataire qui a droit au maintien dans les lieux a droit à la reconduction de plein droit du bail à durée fixe lorsque celui-ci prend fin.

Le bail est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée ou, si la durée du bail initial excède douze mois, pour une durée de douze mois. Les parties peuvent, cependant, convenir d'un terme de reconduction différent.»

Par ailleurs, l'article 1979 C.c.Q. impose une condition à ce droit pour le locataire d'un établissement d'enseignement, il doit être inscrit à temps plein dans cet établissement :