

«1979. La personne aux études qui loue un logement d'un établissement d'enseignement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle elle est inscrite à temps plein dans cet établissement, mais elle n'y a pas droit si elle loue un logement dans un établissement autre que celui où elle est inscrite.

Celle à qui est consenti un bail pour la seule période estivale n'a pas non plus droit au maintien dans les lieux.»

L'article 1980 C.c.Q., déjà cité, ajoute une exigence pour le locataire qui doit donner un avis de son intention de se prévaloir de ce droit au maintien dans les lieux.

Rien dans la loi n'oblige la locatrice d'offrir ses studios pour une période correspondant à l'année académique. Ce n'est que pour faciliter la tâche de ses locataires qu'elle agit ainsi puisque les dispositions des articles 1982 et 1983 C.c.Q. permettent la résiliation du bail en cas de cessation des études par le locataire :

«1982. L'établissement d'enseignement peut résilier le bail d'une personne qui cesse d'étudier à plein temps; il doit cependant lui donner un préavis d'un mois, lequel peut être contesté, quant à son bien-fondé, dans le mois de sa réception. La personne aux études peut, pareillement, résilier le bail.»

«1983. Le bail d'une personne aux études cesse de plein droit lorsqu'elle termine ses études ou lorsqu'elle n'est plus inscrite à l'établissement d'enseignement.»

Ainsi, tant l'établissement d'enseignement que le locataire peuvent mettre fin au bail dans ces circonstances. Par ailleurs, en agissant ainsi, la locatrice réussit à libérer pour la saison estivale plusieurs studios qu'elle offre tant à des étudiants de cours d'été qu'à des touristes de passage.

Cette location d'été lui permet une entrée substantielle de fonds permettant de maintenir à un niveau relativement modeste le loyer des locataires permanents. Ainsi, tant les locataires que la locatrice trouvent un certain avantage à la durée réduite du bail.

Par contre, la locatrice ne peut alors prétendre que le locataire qui prolonge son bail pour l'été devient un locataire touché par le second alinéa de l'article 1980 C.c.Q. En fait, un étudiant qui termine son année académique à la fin d'avril 2000 et qui est inscrit à temps plein pour l'année académique débutant en septembre ne perd pas son statut d'étudiant même s'il ne suit aucun cours durant l'été. Il demeure pleinement éligible au bail dans un établissement d'enseignement. Seul le locataire d'un bail qui ne couvre que la période estivale est concerné par le second alinéa de l'article 1979 C.c.Q.

La scission en deux périodes, année académique et été, imposée par la locatrice n'est nullement nécessaire en droit mais apparaît satisfaisante pour les principaux intéressés de sorte que le tribunal ne statuera pas sur la pertinence de celle-ci. Par contre, le statut du locataire et ses droits ne peuvent s'en voir modifiés et il ne peut être traité différemment. Ainsi, le tribunal considère que les locataires ayant avisé la locatrice de leur intention de prolonger leur bail au-delà du 30 avril 2000 et ce, peu importe la période de cette prolongation, ont les mêmes droits que tout locataire.

#### LES AVIS

Dès 1996, la locatrice constate que des particules de béton de la structure des immeubles 2350 et 2450 se détachent et tombent au sol. Au début de 1999, la locatrice reçoit un rapport sur la vétusté de la structure en béton de ces résidences à l'effet que celle-ci se désagrège. La locatrice prend diverses précautions dont l'engagement d'hommes-araignées qui vont enlever les morceaux susceptibles de tomber et de blesser les passants. Au printemps 1999, une firme d'architectes est mandatée afin de planifier les travaux et la locatrice se met à la recherche de fonds pour financer les travaux.