

## 1. LES FAITS

4. La requérante est un établissement d'enseignement universitaire offrant une vaste gamme de formation académique à sa clientèle étudiante, et ce pour les trois cycles universitaires. Elle dispose de quatre pavillons, situés sur le campus universitaire, dont les studios meublés (d'environ 9m<sup>2</sup>) sont offerts en location aux étudiants admissibles, soit les étudiants inscrits à temps plein à l'Université de Montréal ou à l'une de ses écoles affiliées, Polytechnique ou Hautes Études Commerciales (H.E.C.), le tout tel qu'il appert du formulaire d'information et de la brochure communiqués comme **pièce R-2**;
5. Les intimés ont tous loué de la requérante un studio sis sur le Campus de l'Université de Montréal, pour la plupart situé dans la Tour Ouest, aux termes d'un bail d'une durée de huit (8) mois, commençant le 1<sup>er</sup> septembre 1999 et se terminant le 30 avril 2000, communiqué comme **pièce R-3**;
6. Ce bail, Pièce R-3, est régi par les dispositions particulières relatives aux baux dans un établissement d'enseignement (articles 1979 @ 1983 du C.C.Q.);
7. À compter de l'été 1999, et tout au long de l'année académique 1999-2000, la requérante faisait connaître son intention de procéder à des rénovations majeures des résidences, le tout tel qu'il appert d'ailleurs des divers communiqués distribués aux étudiants locataires communiqués *en liasse* comme **pièce R-4**;
8. Les rénovations impliquaient la réfection de la coquille de béton extérieure qui s'effritait depuis déjà 3 ans, de même que le réaménagement intérieur de tous les studios, salons, salles de bain et corridors de la Tour Ouest;
9. Le 1<sup>er</sup> mars 2000, la requérante, de façon à planifier sa prochaine année académique automne 2000/printemps 2001, faisait parvenir à tous les étudiants locataires des studios des quatre résidences de l'Université un communiqué, les informant de la possibilité qui leur est offerte de prolonger leur séjour après la terminaison de leur bail R-3, soit durant l'été 2000, selon les disponibilités des studios, et pour s'enquérir de leur intention de renouveler ou non leur bail au 1<sup>er</sup> septembre 2000, le tout tel qu'il appert des avis de renouvellement et des diverses annexes, communiqués *en liasse* comme **pièce R-5**;
10. Ainsi, tel qu'il appert de l'Annexe 2 de la pièce R-5, intitulée *Réponse à l'avis de modification au bail*, chacun des étudiants locataires, dont les intimés, devait y indiquer s'il entendait prolonger son séjour ou non dans les résidences, et remettre ce document au plus tard le 31 mars 2000;
11. Au surplus, tel qu'il appert de l'avis du 1<sup>er</sup> mars 2000, pièce R-5, la requérante réitérait qu'il était possible « que certains résidents permanents seront tenus, comme à chaque été, de libérer leurs studios, du 1<sup>er</sup> mai au 31 août, afin de permettre une meilleure gestion durant la saison estivale »;
12. La Tour Ouest dispose de 396 studios (384 simples et 12 doubles), lesquels sont meublés et offerts en location aux étudiants admissibles durant l'année académique 1999-2000;
13. De ce nombre, environ 200 locataires ont manifesté leur intention de prolonger leur séjour à la fin de leur bail prévu pour le 30 avril 2000, soit pour une partie ou la totalité de la période estivale;
14. Le 22 mars 2000, une note de service était adressée à l'ensemble des étudiants résidents décrivant les travaux à être accomplis durant l'été 2000, puis subséquemment, le 19 avril 2000, un avis confirmant les modalités du déménagement à être effectué au début mai 2000 pour les résidents de la Tour Ouest était communiqué, tel qu'il appert desdits avis, *en liasse*, communiqués comme **pièce R-6**;