

- a) Quant au déménagement, le Tribunal a erré en considérant que l'avis d'évacuation du 19 avril 2000 devait être déclaré nul et sans effet. En effet, l'acceptation des locataires de quitter les lieux sans contestation dans les délais prévus par le Code civil du Québec rend irrecevable la demande soumise par les intimés. La preuve a révélé que les intimés étaient parfaitement au courant que l'avis ne respectait pas les délais prévus par les articles 1922 et 1923 du C.c.Q., mais ont sciemment choisi de s'y conformer. Conformément à l'article 1926 du C.c.Q., le tribunal aurait dû voir dans l'absence de contestation des locataires dans les dix (10) jours du déménagement volontaire, un obstacle à une réclamation fondée sur le fait dudit déménagement.

En effet, l'article 1926 circonscrit spécifiquement les recours en cas d'évacuation occasionnée par des travaux majeurs et évacue donc le recours commun de l'article 1863 du C.c.Q. sur lequel s'est fondé le Régisseur pour donner droit à la requête des locataires. Le législateur a prévu spécifiquement les recours en cas d'un avis tardif et octroie un délai pour contester limité à dix (10) jours seulement. En acceptant le déménagement de façon volontaire au début mai 2000, les conditions de celui-ci étaient donc acceptées à moins d'introduire un recours dans les dix (10) jours du déménagement, ce qui n'a pas été fait.

- b) Subsidiairement, même en écartant les dispositions prévues par l'article 1926 C.c.Q. déclarant irrecevable le recours des intimés, celui-ci aurait dû de toute façon être écarté, puisque la preuve a clairement révélé que les studios offerts pendant la période estivale dans lesquels les locataires ont été déménagés étaient équivalents et localisés dans l'immeuble voisin et que la logistique nécessaire pour un tel déménagement était somme toute réduite à peu de choses.
- c) D'autre part, le bail des étudiants ayant expiré le 30 avril, le droit au maintien dans les lieux n'existait plus à compter du 1^{er} mai. En effet, la plupart des locataires ne sont pas étudiants à temps plein pendant l'été perdant ainsi le droit au maintien dans les lieux. De plus, l'article 1980 C.c.Q. prévoit spécifiquement que pour des motifs sérieux, les étudiants pouvaient être relocalisés, ce qui fut fait. La Régie du Logement, en limitant la portée de la disposition de l'article 1980 C.c.Q. a, nous le soumettons respectueusement, erré en droit en ne reconnaissant pas à la requérante un tel droit à la relocalisation.

L'octroi de dommages de 250,00 \$ par personne pour les inconvénients subis lors du déménagement est donc mal fondé en faits et en droit.

- d) En ce qui a trait aux travaux, le Tribunal a erré en accordant une diminution de 50 % du loyer pendant une période de quatre mois et demi (4 1/2) aux intimés, compte tenu de la jurisprudence et de la preuve soumise au Tribunal. Le Tribunal s'est basé sur la décision *Habitations Desjardins du Centre-ville c. Grimwood et al.* (500-02-008875-952, 24-09-96, C.Q., Montréal, j. M. St-Hilaire). Or, les travaux en l'occurrence n'ont aucunement l'ampleur de ceux des Habitations Desjardins, ne justifiant donc nullement une telle diminution de loyer et plus particulièrement dans les deux premiers mois de ceux-ci.
- e) En ce qui a trait aux dommages punitifs, le Tribunal justifie leur octroi par le fait que l'avis de déménagement ait été adressé aux locataires pendant la période des examens, laissant entendre que l'Université aurait sciemment choisi cette période pour disposer d'un moyen de pression plus efficace.