

«1894. Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun.

Ce règlement fait partie du bail.»

La locatrice soutient que ce règlement est opposable aux locataires puisque ceux-ci ou la majorité l'ont signé. Le témoignage des locataires à ce sujet est éloquent et tous mentionnent avoir accepté de signer cette annexe sous la crainte qu'ils avaient de perdre leur studio de la Tour ouest. L'article 1403 C.c.Q. prescrit que :

«1403. La crainte inspirée par l'exercice abusif d'un droit ou d'une autorité ou par la menace d'un tel exercice vicie le consentement.»

L'envoi de cet avis de modification des conditions du bail à un moment où les locataires sont particulièrement occupés par leurs examens et remises de travaux de fin d'année, le très court délai qui leur est accordé ainsi que la mention d'un changement probable de studio à défaut de signature constituent autant d'éléments permettant de conclure que les locataires ont, de fait, signé ce document sous l'influence d'une crainte certaine et vicie leur consentement. Le tribunal déclare nulle cette annexe au règlement de l'immeuble.

De plus, l'article 1901 c.c.Q. prescrit que :

«1901. Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Cette clause est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.»

Il faut préciser que, pour chaque locataire, le fait d'habiter un étage particulier constitue une part importante du désir de vivre en résidence. Ils n'hésitent pas à comparer la vie en étage comme celle dans un quartier précis. Les locataires tentent de se regrouper par affinité et des amitiés s'y développent. Il apparaît important pour les locataires de conserver le même studio ou, à tout le moins, de vivre au même étage d'année en année. La majorité des locataires décorent leur étage aux goûts de la majorité et chaque étage dégage une atmosphère particulière correspondant à ceux qui l'habitent. En fait, le tribunal considère que ce que loue un locataire n'est pas qu'un studio de trois mètres sur autant mais cet espace privé plus l'usage d'un salon et de salles de bains communes ainsi que du corridor qui permet d'accéder à ces différents locaux. Ainsi, le logement de chaque locataire s'étend-il à l'ensemble de ces espaces, tantôt privés, tantôt communs aux locataires de cet étage.

Ils ne vivent pas à l'hôtel dans un endroit impersonnel et veulent personnaliser leur milieu de vie. Il s'agit de jeunes hommes et femmes qui, souvent, en sont à leur première expérience de vie à l'extérieur de la cellule familiale. Tout comme ils ont appris à personnaliser leur chambre à la maison et à y exprimer leur personnalité, ils veulent poursuivre cette prise en charge de leur milieu de vie et ce, même en résidence universitaire.

La loi permet à un locataire de décorer son logement à son goût. La principale obligation qui s'impose au locataire, à ce sujet, est de remettre les lieux loués dans le même état que celui dans lequel il l'a reçu à la fin de son bail, sauf usure normale. Le locataire d'un studio dans une maison d'enseignement a les mêmes droits et obligations que les locataires d'autres logements. Aucune des dispositions spécifiques au bail dans un établissement d'enseignement ne restreint ou n'enlève ce droit au locataire.

Le tribunal considère abusives les exigences de l'annexe au règlement concernant l'interdiction de décoration et la déclare nulle. Il en va de même avec l'exigence de louer un réfrigérateur fourni par la locatrice pour tous ceux qui avaient déjà un tel appareil. Le nouveau règlement ne peut leur être opposé.