

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier : **361975 18 20171020 G**

No demande : **2354995**

Date : 20 décembre 2018

Régisseuse : Mélanie Marois, juge administrative

NICOLE FERLAND

Locataire - Partie demanderesse

c.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE QUÉBEC

Locateur - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Le locateur, l'Office Municipal d'Habitation de Québec (ci-après : « l'OMHQ »), et la locataire, Nicole Ferland, sont liés par un bail de logement à loyer modique reconduit jusqu'au 31 janvier 2019 pour un loyer mensuel de 446 \$.

[2] La locataire introduit le présent recours afin de réviser la décision rendue le 24 août 2017 par l'OMHQ la déclarant inadmissible à un logement subventionné par le biais du programme Supplément au loyer (ci-après : « PSL »). Elle fonde son recours sur les articles 13 et 20 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*. Elle demande aussi de déclarer inopérante la résolution OM-2016-089 sur laquelle s'appuie cette décision et d'ordonner à l'OMHQ de faire bénéficier la demanderesse du PSL dans le logement en coopérative d'habitation ou en organisme sans but lucratif de son choix. Finalement, elle réclame la condamnation de l'OMHQ aux frais judiciaires.

[3] En 2017, la locataire désire emménager dans un nouvel édifice, plus moderne et mieux insonorisé. Elle entreprend les démarches pour déménager à cet endroit.

[4] Au soutien de sa demande, elle invoque des troubles de voisinage : les locataires occupant le logement au-dessus du sien sont bruyants et non-respectueux et un autre locataire aurait fait preuve de violence dans un incident au sujet d'une balançoire quelques années auparavant. Elle ajoute ne pas apprécier l'ambiance de médisance dans l'immeuble.

[5] Le 24 août 2017, la locataire reçoit une lettre l'informant que sa demande est inadmissible puisqu'en vertu de la résolution OM-2016-089, elle occupe déjà un logement à loyer modique dans la bonne catégorie et/ou sous-catégorie. Cet écrit lui indique, si elle est en désaccord avec cette décision, la possibilité de demander la révision auprès du Comité de sélection de l'OMHQ dans les trente jours de la réception de cette lettre.

QUESTIONS EN LITIGE

1. Le recours de la locataire est-il recevable ou est-il prescrit ?
2. La locataire a-t-elle fait valoir un motif valable justifiant d'être relogée dans un autre logement ?
3. L'OMHQ peut-il utiliser une politique de transfert au désir qui nie le droit des bénéficiaires d'un logement social de se mettre sur une liste afin de bénéficier d'un autre type de logement social lorsqu'ils n'ont pas de motif valable selon leurs critères ?

CONTEXTE ET ANALYSE

Recevabilité du recours

[6] Les articles 13 et 20 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* prévoient que lorsque le locateur refuse une demande de location ou d'inscription sur la liste d'admissibilité, il doit informer le demandeur des motifs de sa décision et lui indiquer qu'il peut s'adresser au présent tribunal pour faire réviser cette décision.

[7] L'article 1986 du *Code civil du Québec* prévoit alors un délai d'un mois pour déposer sa demande :

« 1986. Une personne peut, si le locateur refuse d'inscrire sa demande au registre ou de l'inscrire sur la liste d'admissibilité, s'adresser au tribunal, dans le mois du refus, pour faire réviser la décision du locateur.

La personne radiée de la liste ou inscrite dans une catégorie de logement, incluant une sous-catégorie, autre que celle à laquelle elle a droit peut, pareillement, faire réviser la décision du locateur, dans le mois qui suit la décision.

En ces cas, il incombe au locateur d'établir qu'il a agi dans les conditions prévues par les règlements. Le tribunal peut, le cas échéant, ordonner l'inscription de la demande au registre ou l'inscription, la réinscription ou le reclassement de la personne sur la liste d'admissibilité. »

[8] La jurisprudence a déterminé que, par analogie, cette disposition s'applique aux demandes de transfert de logement, aussi appelées relogements¹.

[9] L'avis reçu par la locataire l'informant du refus de sa demande est insuffisant.

[10] Tout d'abord, la motivation de la décision est incomplète. L'avis se contente de conclure que la demande est inadmissible puisque la locataire occupe déjà un logement dans la bonne catégorie. Il ne dit rien quant aux motifs allégués pour justifier sa demande de transfert ou de location dans un autre type de logement à loyer modique.

[11] Ensuite, cet avis l'informe de son droit de réviser cette décision auprès du Comité de sélection de l'OMHQ. Or, rien n'indique qu'il s'agit d'une possibilité offerte de bonifier la demande présentée afin de revoir le dossier à l'interne avant de s'adresser à la Régie du logement.

[12] De plus, l'avis ne mentionne aucunement la possibilité de s'adresser au présent tribunal pour demander la révision de la décision dans les trente jours de sa réception, ce qui pourtant est une obligation légale du locateur. Puisque l'avis ne spécifie pas cette possibilité, il est incomplet et le délai ne peut pas courir à l'encontre de la locataire. Sa demande est donc recevable.

[13] Quant aux autres motifs préliminaires, il est inutile de s'y attarder, vu la précédente conclusion à laquelle en arrive le Tribunal.

Motifs valables

[14] Le témoignage de la locataire ne soutient pas ses prétentions à sa nécessité d'être transférée pour des motifs de santé ou de sécurité.

[15] L'altercation au sujet de la balançoire date de plusieurs années et la locataire admet que la situation s'est résorbée.

[16] Ensuite, elle dit ne pas avoir de problème de voisinage, sauf avec les locataires habitant le logement au-dessus du sien. Elle les considère trop bruyants. Or, rien ne soutient ses prétentions à cet effet.

¹ *Daye c. Office Municipal d'Habitation*, 2010 CanLII 125599 (Qc RDL), citant *Gisèle Lafortune c. Office Municipal d'Habitation de Montréal*, R.L., 31-080118-073 G, Montréal, le 27 novembre 2008.

[17] Le Tribunal retient que la locataire n'a donc fait la preuve d'aucun motif de transfert relié à sa santé ou à sa sécurité.

[18] Essentiellement, elle souhaite simplement avoir accès à un autre milieu de vie. C'est ce que l'OMHQ considère comme une demande de transfert au désir.

Politique des demandes de transfert au désir

[19] L'OMHQ explique que si elle acceptait ce type de demande à chaque fois qu'elle possède un nouvel immeuble, il y aurait une vague de migration d'un immeuble à l'autre.

[20] De plus, cela aurait pour effet de mettre une personne qui bénéficie déjà d'un logement social sur la même liste qu'une personne qui n'a pas encore cette chance. De plus, un bénéficiaire pourrait se voir octroyer un nouveau logement, alors que des personnes sur la liste n'en ont pas du tout.

[21] Lors de l'audition, le représentant de l'OMHQ explique qu'une subvention n'appartient pas à une personne en particulier. Elle ne peut donc pas demander le transfert de celle-ci à un autre logement.

[22] Par contre, selon l'OMHQ, un bénéficiaire peut demander son transfert dans un autre logement s'il satisfait à certains critères ou si sa situation personnelle ou familiale a changé. En d'autres termes, s'il a un motif valable.

[23] Dans le cas présent, selon l'OMHQ, la locataire n'entre pas dans ni l'une ni l'autre de ces catégories.

[24] Cette position, selon l'OMHQ, a le mérite de faire bénéficier le plus grand nombre de personnes des avantages de résider dans un logement social. En interdisant tous les transferts d'un logement à loyer modique à un autre lorsqu'aucun motif valable n'est soumis, la gestion est plus efficace. Les ressources sont aussi optimisées et servent directement à atteindre l'objectif poursuivi.

[25] Par contre, cela a comme effet d'empêcher toute mobilité chez les bénéficiaires, ce dont la locataire se plaint.

L'OMHQ a-t-il le pouvoir d'interdire ce type de demande de relogement ?

[26] Les pouvoirs et obligations des locataires de logements à loyer modique relativement à l'attribution des logements sont encadrés par le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, lequel est un règlement d'ordre public. La gestion administrative de ce Règlement est détaillée dans le Guide de gestion-Programme de supplément au loyer (Guide PSL), édicté par la Société d'Habitation du Québec (ci-après : « SHQ »).

[27] La SHQ est l'organisme gouvernemental qui a pour mission de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec. Elle offre notamment des logements à loyer modique et abordable. Il finance aussi des programmes permettant d'offrir à des ménages à faibles revenus des logements appartenant à des coopératives d'habitations ou à des organismes à but non lucratif. Par le programme de Supplément au loyer, la SHQ offre une subvention qui réduit la part payable par le locataire à un loyer similaire à celui d'un loyer modique². La SHQ élabore ses programmes et en confie l'application à divers organismes, dont l'OMHQ, les coopératives d'habitations et des organismes à but non lucratif.

[28] L'OMHQ est responsable de gérer les logements à loyer modique et les programmes de supplément au loyer pour la région de Québec. Elle a donc un double rôle. Par contre, les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif sont autonomes, sous réserve de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, dans la détermination et la gestion de leurs propres critères d'admissibilité et de priorité.

L'OMHQ traite la demande de la locataire comme étant une demande de « relogement », mais est-ce bien le cas?

[29] Le relogement est une procédure prévue au Règlement par laquelle un locataire d'un logement à loyer modique se verra attribuer, par son locateur, un nouveau logement. Ce relogement peut être obligatoire et prioritaire ou alors simplement effectué à la demande du locataire.

[30] Peu importe le cas, le locateur ne peut évidemment reloger un locataire que dans un logement dont il assure lui-même la location.

² Site internet de la SHQ : habitation.gouv.qc.ca.

[31] Dans le cas sous analyse, la locataire souhaite déménager dans un logement propriété d'une coopérative d'habitation. Cette coopérative administre des logements, dont une partie est destinée à des personnes à faibles revenus. Les locataires de ces logements bénéficient d'une subvention en vertu du programme Supplément au loyer, leur permettant de payer le même loyer que s'ils habitaient dans un logement à loyer modique géré par l'OMH.

[32] Cette coopérative confie l'administration des unités de supplément au loyer à l'OMHQ. Cette administration inclut le calcul de la part du ménage ainsi que celui de la subvention qui sera versée à l'acquit du loyer. Lorsqu'un logement avec subvention se libère dans la coopérative, cette dernière demande à l'OMHQ de lui fournir une liste de ménages admissibles, issus de la liste d'attente de l'OMH pour cette catégorie de logement.

[33] Cependant, c'est la Coopérative qui administre sa liste d'attente et qui sélectionne ses locataires. L'OMHQ ne peut imposer à la Coopérative le choix d'un locataire ou d'un autre. Ce faisant, l'OMHQ ne peut donc « reloger » un locataire dans un logement appartenant à la Coopérative, que ce soit un relogement imposé par l'article 1990 du *Code civil du Québec* ou non. Tout au plus, peut-elle mettre son nom sur la liste de ménages admissibles fournie à la Coopérative.

[34] Le Tribunal conclut donc qu'il ne s'agit pas d'un cas de relogement au sens du Règlement, et donc la politique adoptée par l'OMHQ est inapplicable au cas sous analyse.

[35] La locataire souhaite simplement inscrire son nom à la liste d'admissibilité de l'OMHQ afin d'avoir une chance d'être sélectionnée par la Coopérative.

[36] Les articles 14 et suivants du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* déterminent les conditions d'admissibilité à un logement à loyer modique. Dans la mesure où un ménage remplit ces conditions et qu'il n'est pas considéré inadmissible en vertu de l'article 16 du Règlement, il peut être inscrit à une liste d'admissibilité à un logement à loyer modique. Son rang sur la liste sera déterminé par un ensemble de critères également prévus au Règlement.

[37] Le seul fait d'être déjà locataire d'un logement à loyer modique n'est pas en soi un motif d'inadmissibilité à l'attribution d'un autre logement à loyer modique.

[38] Le règlement du locateur, adopté en vertu de l'article 23.1 du Règlement, ne peut avoir pour effet d'empêcher un locataire d'être inscrit sur la liste d'admissibilité puisque cela reviendrait à créer un motif d'inadmissibilité non prévu au Règlement.

[39] Évidemment, bien que le locataire d'un logement à loyer modique ne soit pas juridiquement inadmissible pour l'attribution d'un autre logement, il lui sera généralement inutile de demeurer sur la liste d'admissibilité de son office une fois qu'il a un logement. La procédure de relogement permet de gérer les changements de logement dans un même office sans devoir repasser par le système d'attribution régulier.

[40] Cependant, tel que mentionné, le Tribunal considère que cette situation particulière ne constitue pas un cas de relogement au sens du Règlement et que la résolution de l'OMHQ est inapplicable au cas d'espèce.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[41] **RÉVISE** la décision rendue par l'OMHQ le 24 août 2017 déclarant la locataire inadmissible à bénéficier d'un logement subventionné par le biais du programme de Subvention au loyer;

[42] **CONSTATE** que la résolution OM-2016-089 est inapplicable en l'espèce;

[43] **ORDONNE** à l'OMHQ d'évaluer l'attribution d'une subvention à la locataire par le biais du programme de Supplément au loyer, sans préjudice du fait qu'elle bénéficie d'un logement à loyer modique;

[44] **CONDAMNE** l'OMHQ à payer à la locataire les frais judiciaires de 83 \$.

Mélanie Marois

Présence(s) : la locataire
 Me Guillaume Boivin, avocat de la locataire
 le mandataire du locateur
 Me Rozalia Barkanyi, avocate du locateur

Date de l'audience : 24 septembre 2018