

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-113306-206

DATE : Le 14 octobre 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SERGE GAUDET, j.c.s.

VERONICA LOZANO LOZANO

Demanderesse

c.

COOPÉRATIVE D'HABITATION PRIMAVERA DE LA PETITE-PATRIE

Défenderesse

JUGEMENT
(moyen déclinatoire)

[1] La défenderesse présente un moyen déclinatoire. Elle souhaite obtenir le rejet partiel de la demande introductive d'instance¹ au motif que certaines des conclusions recherchées seraient du ressort exclusif du Tribunal administratif du logement (le TAL,

¹ *Demande en rejet partiel de la demande introductive d'instance pour motif d'absence de compétence de la défenderesse, en date du 27 août 2020*

anciennement connu comme étant la Régie du logement), car il s'agirait de demandes relatives au bail d'un logement².

1. Contexte

[2] Comme son nom l'indique, la défenderesse est une coopérative d'habitation. À ce titre, elle ne loue des logements qu'aux personnes intéressées à en devenir membres³.

[3] La demanderesse, de même que son époux, M. Jorge Alcaïde Reyna⁴, étaient parmi les fondateurs de la coopérative, qui a été constituée en 2001. Tous deux habitaient alors ensemble un des logements appartenant à la coopérative.

[4] En 2009, le règlement de régie interne de la coopérative est modifié afin de prévoir qu'il ne peut y avoir qu'un seul membre de la coopérative par logement⁵. À compter de ce moment, c'est M. Reyna qui est le membre actif de la coopérative pour le logement en cause et c'est lui qui signe les baux⁶.

[5] En mai 2015, le contrat des membres de la coopérative est modifié afin notamment d'y ajouter une clause en vertu de laquelle le membre qui démissionne ou qui est exclu de la coopérative « *perd automatiquement et immédiatement tous ses privilèges de membre et doit aussi quitter son logement à la fin du bail* »⁷.

[6] En juin 2015, M. Reyna signe un nouveau bail avec la coopérative pour la location du logement et celui-ci fait l'objet d'une déclaration de résidence familiale de la part de la demanderesse⁸.

[7] Le 1^{er} décembre 2019, la demanderesse et M. Reyna se séparent. Ce dernier quitte le logement et démissionne comme membre de la coopérative⁹.

[8] Le 17 décembre 2019, se prévalant de l'article 1938 du *Code civil du Québec*¹⁰, la demanderesse avise la coopérative qu'elle entend continuer d'occuper le logement et

² Art. 28(1) de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, RLRQ, c. R-8.1 (tel que modifié par L.Q. 2019, c. 28) : « *Le Tribunal administratif connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande (1) relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec* ».

³ Pièce P-5, p. 4.

⁴ Pièce P-1.

⁵ Pièce P-4., art. 3.2.

⁶ Pièces P-6 et P-7.

⁷ Pièce P-5, art. 6.

⁸ Pièce P-7, section I.

⁹ Pièce P-8.

¹⁰ Selon cette disposition, lorsque la cohabitation avec le locataire cesse, l'époux ou le conjoint de ce dernier qui continue d'occuper le logement a droit au maintien dans les lieux et devient locataire s'il donne au propriétaire l'avis requis dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

devenir locataire en titre¹¹. Peu après, soit le 19 décembre 2019, elle transmet une demande afin de devenir membre de la coopérative¹².

[9] Le 12 février 2020, le conseil d'administration de la coopérative refuse la candidature de la demanderesse comme membre¹³. Quelques jours plus tard, la demanderesse est avisée qu'en conséquence de ce refus, elle doit quitter le logement au 30 juin 2020, date à laquelle devait se terminer le bail de M. Reyna selon la « clause de départ » contenue au contrat de membre¹⁴ :

Le bail cédé par votre ex-conjoint se terminait au 30 juin 2020. Comme le prévoit la clause de départ du contrat de membre telle qu'adoptée à l'unanimité par l'Assemblée des membres le 24 mai 2015, nous vous avisons que vous devrez quitter le logement (...) au plus tard le 30 juin 2020.

[10] Le 21 mars 2020, la coopérative réitère sa position que le bail du logement ne sera pas reconduit après le 30 juin 2020¹⁵.

[11] Le 6 avril 2020, la demanderesse avise la coopérative par une lettre de son avocat que le conseil d'administration a outrepassé ses pouvoirs en refusant de lui reconnaître le statut de membre, puisqu'elle était parmi ses fondateurs et qu'à ce titre, il n'était pas nécessaire qu'elle soit admise comme membre. Elle ajoute que, même si elle n'était pas considérée être membre, la clause de départ prévu au contrat de membre (signé par M. Reyna) ne lui serait pas opposable et qu'elle bénéficie du droit au maintien dans les lieux, selon le principe général énoncé au *Code civil du Québec*¹⁶.

[12] La coopérative maintient cependant sa position et, le 10 juin 2020, dépose une demande à la Régie du logement afin que celle-ci constate le non-renouvellement du bail et ordonne l'éviction de la demanderesse¹⁷.

[13] Le 19 août 2020, la demanderesse réplique en déposant sa propre demande en justice auprès de la Cour supérieure. Essentiellement, elle demande d'abord que son statut de membre soit reconnu à titre de fondatrice de la coopérative (conclusion n° 1). À défaut, elle demande que la décision du conseil d'administration de ne pas l'accepter comme membre soit cassée au motif qu'elle serait déraisonnable et qu'il soit ordonné à la coopérative de reconnaître son statut de membre (conclusions nos 2, 3 et 4). Enfin, advenant que son statut de membre ne soit pas reconnu, elle demande de déclarer que la clause de départ contenue au contrat de membre signé par M. Reyna est nulle, car contrevenant à son droit au maintien dans les lieux qui est d'ordre public (conclusion

¹¹ Pièce P-9.

¹² Pièce P-10.

¹³ Pièce P-11.

¹⁴ Pièce P-12.

¹⁵ Pièce P-13.

¹⁶ Art. 1936 C.c.Q.

¹⁷ Pièces P-16 et P-17.

n° 5), ou, à défaut, de déclarer que cette clause ne lui est pas opposable car se trouvant dans un contrat auquel elle n'est pas partie (conclusion n° 6).

2. Position des parties

[14] La défenderesse ne conteste pas que la Cour supérieure soit le tribunal compétent à l'égard des quatre premières conclusions de la demande en justice, lesquelles sont de la nature d'un pourvoi en contrôle judiciaire ce qui est du ressort exclusif de cette Cour¹⁸. Elle prétend toutefois que les conclusions n°s 5 et 6 sont des demandes relatives au bail d'un logement, ce qui relève de la juridiction exclusive du Tribunal administratif du logement, qui est d'ailleurs saisi de la question de la reconduction du bail en raison de la demande déposée en juin par la défenderesse¹⁹.

[15] De son côté, la demanderesse insiste sur le fait que les conclusions ici attaquées visent le contrat de membre, qui est un contrat distinct du bail, et que le TAL n'a donc pas compétence pour en décider.

3. Analyse

[16] Dans l'arrêt *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry*²⁰, la Cour d'appel explique que les relations juridiques existant entre une coopérative et ses membres sont particulières. Bien que celles-ci soient essentiellement de nature contractuelle²¹, la coopérative a cependant le droit d'exercer un pouvoir disciplinaire à l'égard de ses membres, lequel est toutefois encadré par les dispositions de la *Loi sur les coopératives*²².

[17] Dans le cas d'une coopérative d'habitation, l'aspect contractuel de la relation entre la coopérative et ses membres s'incarne généralement dans un contrat que chaque membre doit souscrire et qui précise ses obligations et ses tâches, la réduction de loyer ou autres privilèges que lui procure son statut, les motifs d'exclusion ou de suspension et leurs conséquences, etc.²³.

[18] Or ce « contrat de membre » est un contrat distinct du bail que le membre signe par ailleurs avec la coopérative, ce qui revêt une grande importance du point de vue de la compétence *ratione materiae* des tribunaux.

¹⁸ Art. 34 C.p.c.

¹⁹ *Demande en rejet partiel de la demande introductive d'instance pour motif d'absence de compétence* de la défenderesse, en date du 27 août 2020.

²⁰ 2002 CanLII 35680 (CA).

²¹ *Deschênes c. Coopérative forestière du Nord-Ouest*, [1994] R.D.J. 16, autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée [1994] 1 R.C.S. vi.

²² RLRQ, c. C-67.2.

²³ *Idem*, par. 31 à 34.

[19] Dans l'affaire *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance*, la Cour d'appel a décidé que la question de la perte de la réduction de loyer à la suite de l'expulsion d'un membre –expulsion qui était contestée–, ne relevait pas de la Régie du logement, car le litige entre les parties concernait les relations pouvant exister entre la coopérative et ce membre, lesquelles se distinguent du bail du logement²⁴ :

En l'espèce, [Landry] plaide que le contrat de membre est partie du bail et par conséquent que la Régie du logement a compétence. À mon avis, il a tort. La réduction de loyer qu'il réclame est la conséquence nécessaire, indiscutable et d'ailleurs incontestée de son statut de membre. La question essentielle consiste à décider si l'expulsion est valide au regard de la Loi sur les coopératives et de la réglementation adoptée par la Coopérative et non pas celle de connaître la valeur du loyer à déboursier (...).

[20] En d'autres mots, l'essence du litige ne concernait pas le bail conclu entre le membre et la coopérative, mais plutôt les relations juridiques existant entre celle-ci et ses membres, relations qui ne sont pas du ressort de la Régie du logement²⁵.

[21] Selon le Tribunal, du point de vue de la juridiction des tribunaux, la situation ici est assimilable à celle qui se présente lorsqu'un bail est conclu à titre d'accessoire d'un contrat de travail²⁶. Il y a alors deux contrats distincts (le contrat de travail et le bail), qui sont cependant liés l'un à l'autre. Or, en un tel cas, puisque la Régie du logement (ou, aujourd'hui, le Tribunal administratif du logement) n'a pas compétence sur les relations juridiques découlant du contrat principal, soit le contrat de travail, elle n'a pas non plus compétence sur le bail qui lui est lié²⁷. Décider autrement risquerait de conduire à une injustice puisque les questions se soulevant à propos du bail peuvent être influencées par celles prévues au contrat de travail et vice-versa : il importe donc qu'un seul forum puisse être saisi de l'ensemble des questions et ce forum ne peut être le TAL (ou anciennement la Régie du logement) dont la juridiction se limite aux demandes relatives

²⁴ *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance*, précité, par. 39 (nous soulignons).

²⁵ À cet égard, l'arrêt *Landry* confirme l'analyse du juge Gilles Bélanger de la Cour provinciale qui, en 1983, écrivait que les questions relatives au contrat de membre d'une coopérative d'habitation ne relèvent pas de la juridiction spécialisée de la Régie du logement, mais plutôt des tribunaux civils : « Le contrat de membre ne peut être légalement réputé faire partie du bail et s'en distingue car il n'a rien d'un règlement concernant l'immeuble. Il se rattache spécifiquement à la personne lui conférant des droits et privilèges du ressort exclusif du tribunal civil compétent. » (*Coopérative d'habitation Alfred-Rouleau c. Rousseau*, C.P. 500-02-049929-826 (2 mars 1983), à la p. 3, cité par le juge Gilles Trudel dans *Bélanger c. Coopérative d'habitation Nouveau Départ de Lachine*, [1993] J.L. 155 (C.Q.)).

²⁶ Voir à ce propos l'art. 1976 C.c.Q.

²⁷ Voir *Oliva c. Caisse Populaire Ville-Émard*, [1993] R.D.J. 336; *Thériault c. Cour du Québec*, [1996] J.L. 99 (C.S.); *Le Baron II inc. c. Urquhart*, 2017 QCRDL 28806.

au bail d'un logement²⁸ (et à d'autres questions de même nature, selon le second alinéa de l'article 28 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*).

[22] C'est précisément le raisonnement qui a été suivi par le juge Claude Tellier dans la décision *Thériault c. Cour du Québec*, précitée :

Dans la présente affaire, même s'il y a deux contrats écrits, l'entente entre la requérante et Tomassini est globale, les deux ententes sont liées et en quelque sorte inséparables. Le contrat de travail est la convention principale qui réfère à la convention accessoire qui est le bail. Le contrat de travail le dit en termes très clairs : le bail fait partie intégrante de ce contrat (pièce P-1, p. 2).

Il en résulte que, si une partie veut invoquer une clause, l'autre partie a la faculté d'invoquer en sa faveur l'une ou l'autre de toutes les autres clauses de l'un ou l'autre contrat. Autrement, l'une ou l'autre des parties risque de ne pas avoir justice.

Comme autre conclusion, le présent tribunal émettra l'avis que la Régie du logement, quand un bail est l'accessoire à une convention principale de travail, n'a pas compétence pour se saisir du litige dont la source principale est la convention de travail²⁹.

[23] Dans le cas qui nous occupe, comme dans le bail accessoire à un contrat de travail, il y a également deux contrats distincts, soit le contrat de membre et le bail, qui sont liés l'un à l'autre³⁰. En outre, le bail est en quelque sorte subordonné au contrat de membre, car l'essence de l'opération est de créer une forme d'association entre des personnes partageant un but commun par l'entremise d'une entité, soit la coopérative. Ainsi, le contrat de membre en l'espèce indique dans son premier « considérant » que « *le bénéfice de la location d'un logement appartenant à la coopérative constitue un privilège réservé aux seules personnes intéressées à être admises comme membres* ». De plus, le second « considérant » précise qu'un membre est plus qu'un « simple locataire » :

CONSIDÉRANT que le membre qui adhère à la coopérative n'est pas un simple locataire, mais une personne qui accepte dans un esprit de collaboration, de s'associer avec d'autres, dans la poursuite d'un but commun qui consiste à fournir aux membres de la coopérative, par l'entremise de cette dernière, des logements pour leur usage personnel.

[24] Selon le Tribunal, on se retrouve donc ici devant une situation similaire à celle qui existe pour le bail accessoire à un contrat de travail et les solutions dégagées pour régler la question de la juridiction des tribunaux en ce dernier cas devraient également

²⁸ Voir à cet égard le raisonnement de la régisseuse Johanne Giroux dans *Coopérative d'habitation René Phillippe c. Cloutier*, 1985 J.L. 23 (n° 85-70).

²⁹ *Thériault*, précitée, par. 9 et 10.

³⁰ Pour louer un logement de la coopérative, il faut en devenir membre.

s'appliquer en l'espèce, s'agissant ici d'un bail qui est lié (et subordonné) au contrat de membre d'une coopérative d'habitation. En conséquence, si la source du litige entre les parties provient essentiellement des relations de la coopérative avec ses membres, et non pas du bail en tant que tel, alors ce sont les tribunaux de droit commun qui auront compétence sur le litige.

[25] En l'espèce, il est manifeste que la source du litige entre les parties concernant les conclusions n^{os} 5 et 6 de la demande en justice, est le contrat de membre signé par M. Reyna et non pas le bail. En effet, la « clause de départ » que la coopérative invoque pour nier à la demanderesse son droit au maintien dans les lieux ne se trouve pas au bail, mais plutôt dans le contrat de membre, comme l'indique d'ailleurs clairement la lettre du 17 février 2020³¹. Or, c'est la validité de cette clause du contrat de membre qui est ici attaquée par la demanderesse, comme étant contraire à l'ordre public, car incompatible avec le droit au maintien dans les lieux que lui confère l'article 1938 C.c.Q. à titre d'ex-conjointe. De même, la question de savoir si cette « clause de départ » est opposable à un tiers qui devient titulaire du bail par le seul effet de la loi, sans jamais avoir signé ou accepté ce contrat de membre, en est une qui concerne les effets du contrat de membre et non pas du bail.

[26] Dans ces circonstances, le Tribunal est d'avis que le Tribunal administratif du logement n'a pas juridiction à l'égard de ces conclusions et que le moyen déclinatoire de la défenderesse n'est pas fondé.

[27] Puisque le Tribunal en arrive à la conclusion que la Cour supérieure a juridiction sur l'ensemble du litige, il est inutile de se pencher sur la question de savoir si la demande en justice de la demanderesse avait pour but ou pour effet de court-circuiter le recours déjà été entrepris devant le Tribunal administratif du logement par la défenderesse.

[28] Le Tribunal ajoute en terminant que les décisions de la Cour du Québec et de la Régie du logement qui décident que les « clauses de départ » contenues dans des contrats de membres de coopérative d'habitation sont valides et ne sont pas contraire à l'ordre public³² n'ont pas de pertinence sur la question de savoir si c'est le Tribunal administratif du logement ou la Cour supérieure qui a juridiction sur les conclusions qui nous intéressent ici.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

³¹ Cf. *supra*, par. 11.

³² Voir notamment la décision de principe dans *Coopérative d'habitation le Rouet c. Herrera*, 2004 CanLII 1881 (C.Q.)

[29] **REJETTE** la *Demande en rejet partiel de la demande introductive d'instance pour motif d'absence de compétence de la défenderesse, portant la date du 27 août 2020* ;

[30] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

Serge Gaudet, j.c.s.

Me Julien Delangie
NARANG & ASSOCIÉS, S.E.N.C.
Avocat de la demanderesse

Me Vincent-Blais Fortin
SYLVESTRE PAINCHAUD ET ASSOCIÉS, S.E.N.C.R.L.
Avocat de la défenderesse

Date d'audience : 16 septembre 2020