

**UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À TROIS-RIVIÈRES**

**LA PROPRIÉTÉ EN CONFLIT :  
JUSTICE ET DROIT DU LOGEMENT À MONTRÉAL (1941-1980)**

**THÈSE PRÉSENTÉE  
COMME EXIGENCE PARTIELLE DU  
DOCTORAT EN HISTOIRE**

**PAR  
IAN MERCIER**

**JUIN 2023**

Université du Québec à Trois-Rivières

Service de la bibliothèque

Avertissement

L'auteur de ce mémoire, de cette thèse ou de cet essai a autorisé l'Université du Québec à Trois-Rivières à diffuser, à des fins non lucratives, une copie de son mémoire, de sa thèse ou de son essai.

Cette diffusion n'entraîne pas une renonciation de la part de l'auteur à ses droits de propriété intellectuelle, incluant le droit d'auteur, sur ce mémoire, cette thèse ou cet essai. Notamment, la reproduction ou la publication de la totalité ou d'une partie importante de ce mémoire, de cette thèse et de son essai requiert son autorisation.

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À TROIS-RIVIÈRES

DOCTORAT EN HISTOIRE (Ph. D.)

**Direction de recherche :**

Thierry Nootens, Ph. D. UQTR Directeur de recherche

---

Yvan Rousseau, Ph. D. UQTR Co-directeur de recherche

---

**Jury d'évaluation**

Thierry Nootens, Ph. D. UQTR Directeur de recherche

---

Yvan Rousseau, Ph. D. UQTR Co-directeur de recherche

---

Sylvie Taschereau, Ph. D. UQTR Présidente du jury

---

Harold Bérubé, Ph. D. UdeS Évaluateur externe

---

Martin Petitclerc, Ph. D. UQAM Évaluateur externe

---

Thèse soutenue le 26 avril 2023

Université du Québec à Trois-Rivières  
Service de la bibliothèque

Avertissement

L'auteur de ce mémoire ou de cette thèse a autorisé l'Université du Québec à Trois-Rivières à diffuser, à des fins non lucratives, une copie de son mémoire ou de sa thèse.

Cette diffusion n'entraîne pas une renonciation de la part de l'auteur à ses droits de propriété intellectuelle, incluant le droit d'auteur, sur ce mémoire ou cette thèse. Notamment, la reproduction ou la publication de la totalité ou d'une partie importante de ce mémoire ou de cette thèse requiert son autorisation

## RÉSUMÉ

Cette thèse se concentre sur les conflits judiciaires reliés au logement et vise à mieux comprendre les rapports sociaux, économiques et juridiques qui structurent l'évolution du marché locatif entre 1941 et 1980 sur l'île de Montréal. La thèse poursuit trois objectifs complémentaires : retracer l'évolution des normes relatives à la location de logement résidentiel, rendre compte de la mise en œuvre de la loi par l'étude du travail du système de justice et, finalement, analyser les conséquences de la capitalisation immobilière à grande échelle sur les rapports de forces entre les parties. La thèse démontre que les mécanismes de régulation du marché locatif, mis en place lors des trente glorieuses au Québec, peinent à atténuer les inégalités entre les propriétaires et leurs locataires. La reproduction de ces inégalités tient à la fois aux lacunes du cadre législatif, aux inégalités engendrées par la procédure judiciaire ainsi qu'à la capitalisation immobilière qui demeure relativement libre de réglementation. En effet, les principes énoncés dans la loi sont compromis par la préséance accordée à la libre négociation, les privilèges associés à la propriété, l'absence de mesures vigilantes et coercitives ainsi que par l'approche de l'exception qui préconise une intervention que lorsqu'une plainte est déposée.

## REMERCIEMENTS

Au cours des dernières années, le soutien reçu a pris diverses formes et s'est manifesté à des degrés divers. Vous m'excuserez donc d'être succinct dans ces remerciements afin de mettre en valeur les individus et les organismes qui ont joué un rôle déterminant et essentiel à la réalisation de ce projet.

Je tiens d'abord à remercier mes directeurs : Thierry Nootens et Yvan Rousseau. La fin de ce doctorat marque dix années de collaboration. Je peine à imaginer un projet de thèse qui a bénéficié de plus de réflexions et de commentaires aussi intelligents qu'adéquats. Merci pour tout! Je remercie tous les organismes subventionnaires et les institutions qui ont participé financièrement à ce projet : la Chaire de recherche senior en histoire du droit civil au Québec à l'époque contemporaine (19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècle), le Centre interuniversitaire d'études québécoises (CIEQ), le Fonds de recherche du Québec-Société et culture (FRQSC) ainsi que Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ).

Dans un ordre plus personnel, merci à ceux, parmi mes proches, qui ont participé concrètement à la rédaction de cette thèse. Je pense notamment à Paul-Étienne Rainville et Charles Dupras. Un merci particulier à celle qui me rappelle quotidiennement, par sa présence à mes côtés, qu'au-delà de l'obsession, des frustrations et des sacrifices que cette entreprise engendre, d'autres œuvres sont bien plus louables. Merci Anne!

## TABLE DES MATIERES

<b>RÉSUMÉ</b> .....	i
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	i
<b>TABLE DES MATIERES</b> .....	ii
<b>LISTE DES FIGURES</b> .....	v
<b>LISTE DES TABLEAUX</b> .....	vi
<b>INTRODUCTION</b> .....	4
<b>Portrait sommaire de l'île de Montréal de l'après-guerre</b> .....	6
<b>CHAPITRE 1- PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE : PROBLÉMATIQUE, CADRE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIE</b> .....	11
<b>1.1 Le bilan historiographique et le cadre théorique</b> .....	12
<b>1.1.1 Le cadre bâti : enjeux, pouvoirs et marché</b> .....	12
<b>1.1.2 Les politiques d'État en matière de logement</b> .....	28
<b>1.1.3 L'agentivité des familles en milieu urbain</b> .....	40
<b>1.2 La problématique, les questions et les objectifs de recherche de la thèse</b> .....	54
<b>1.2.1 Le cadre théorique et les particularités de la recherche</b> .....	55
<b>1.2.2 Les objectifs et les questions de recherche</b> .....	58
<b>1.3 Les archives mises à contribution et la méthodologie employée</b> .....	60
<b>1.3.1 Les fonds d'archives et les sources primaires et secondaires</b> .....	61
<b>1.3.2 La méthodologie de recherche</b> .....	63
<b>1.4 Le plan de la thèse</b> .....	67
<b>CHAPITRE 2- LES CHANGEMENTS LÉGISLATIFS : VERS UN MEILLEUR ACCÈS À LA JUSTICE ET UN ÉQUILIBRE DES PARTIES AU CONTRAT</b> .....	71
<b>2.1 Le « temps des ordonnances » : des mesures exceptionnelles pour une situation exceptionnelle (1941-1951)</b> .....	73
<b>2.2 Le « temps de la conciliation » : deux décennies de contrôle provincial (1951-1973)</b> .....	86
<b>2.3 Vers une politique du logement permanente et universelle (1973-1979)</b> .....	101
<b>2.4 Améliorer l'accès à la justice : simplifier la procédure et diminuer les frais de justice</b> .....	111
<b>CHAPITRE 3- LES RECOURS EN JUSTICE : ANALYSE DES LITIGES ET DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI (1950-1979)</b> .....	123
<b>3.1 Quand les droits des locataires sont compromis : le droit de reprise, la liberté contractuelle et l'ascendance des propriétaires</b> .....	124
<b>3.1.1 La reprise de logement, le propriétaire revendique le droit au logement</b>	125

3.1.2 Des baux qui « s’adaptent » au contrôle des loyers .....	135
3.2 Les présomptions de responsabilité et le fardeau de la preuve.....	152
3.2.1 Les dommages pour expulsion illégale et les contestations de reprise.....	153
3.2.2 Les dommages pour discrimination : le problème de la preuve.....	158
3.2.3 Les recours en dommages matériels : à qui la faute?.....	164
3.2.4 Les dommages corporels et la responsabilité du chef de ménage .....	173
3.3 Rendre justice : exécuter les jugements et veiller au respect des obligations	177
3.3.1 Les manquements aux obligations du locataire : les retours sur investissement en péril.....	178
3.3.2 Les manquements aux obligations du propriétaire et les règlements en nature.....	197
<b>CHAPITRE 4- DISTANCE DANS L’ESPACE, DISTANCE DANS LES HIÉRARCHIES SOCIALES : LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES DANS LA VILLE DE L’APRÈS-GUERRE .....</b>	<b>212</b>
4.1. La capitalisation immobilière et la distance entre les parties .....	215
4.1.1 Des propriétaires distants : la montée en force des corporations immobilières.....	215
4.1.2 Entretenir et accentuer la distance : les intermédiaires de gestion.....	227
4.2. L’utilisation des tribunaux par les propriétaires : du pragmatisme au règlement de compte .....	232
4.2.1 L’utilisation des tribunaux par les corporations d’investissement .....	234
4.2.2 L’augmentation systématique des loyers : l’exemple des taxes municipales.....	238
4.2.3 « Chaque bail est unique » : le plaidoyer des grands investisseurs contre le regroupement de locataires.....	241
4.2.4 Des relations plus étroites entre les propriétaires occupants et leurs locataires.....	245
4.3. Les recours judiciaires contre la détérioration des logements.....	256
4.3.1 La rentabilisation de l’espace au temps des ordonnances fédérales .....	257
4.3.2 La densification urbaine et le droit à la pleine jouissance des lieux, au temps de la conciliation .....	261
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>274</b>
L’étude des normes de régulation du marché .....	274
La mise en œuvre de la loi et la libre négociation.....	276
Des inégalités au sein de la procédure judiciaire.....	278
La distance géographique et sociale entre les contractants.....	281
L’état actuel de la recherche : les solutions au problème du logement.....	283

<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>288</b>
<b>ANNEXE 1 LISTE DES CORPORATIONS DEMANDERESSES DANS LES JUGEMENTS DE L'ÉCHANTILLON DE LA COUR DE MAGISTRAT (C.M.), DE LA COUR PROVINCIALE (C.P.) ET DE LA COUR SUPÉRIEURE (C.S.) POUR LES ANNÉES 1950, 1960 ET 1970.....</b>	<b>306</b>

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Nombre de jugements selon le type de demandeurs (locataires, propriétaires, tiers), les instances judiciaires (Cour de magistrat-C.m., Cour provinciale-C.p., Cour supérieure-C.s. et les années (1950, 1960, 1970).....	112
Figure 2 : Pourcentage des demandes en résiliation, pour loyer échu et pour dommages au logement selon les années (1950, 1960, 1970).....	113
Figure 3 : Nombre de demandes en reprise de logement en 1950 selon les instances judiciaires et l'issue de la demande.....	127
Figure 4 : Pourcentage de demandes en reprise de logement à la Cour de magistrat en 1950 selon l'issue de la demande.....	127
Figure 5 : Distances moyennes et médianes entre les locataires et les propriétaires en kilomètre (km) selon les années (1950, 1960, 1970).....	217
Figure 6 : Le nombre de propriétaires occupants demandeurs selon l'année (1950, 1960, 1970).....	218
Figure 7 : Nombre de corporations demanderesses selon l'année (1950, 1960, 1970).....	219
Figure 8 : Distances moyennes et médianes entre les corporations et les locataires (km) selon les différentes instances judiciaires et les années (1950, 1960, 1970).....	222

## **LISTE DES TABLEAUX**

Tableau 1 : Nombre de jugements dépouillés et retenus dans l'échantillon d'analyse selon les instances judiciaires et les années (1950, 1960, 1970).....65

Tableau 2 : Nombre de dossiers complets de la Cour supérieure retrouvés à partir des jugements dépouillés selon les années (1950, 1960, 1970).....66

## LISTES DES ABRÉVIATIONS, SIGLES ET ACRONYMES

AAAG	Annals of the Association of American Geographers
AANB	Actes de l'Amérique du Nord britannique
AIQ	Association de l'immeuble du Québec
APQ	Association des Propriétaires du Québec
ARSS	Actes de la recherche en sciences sociales
ASSNAT	Assemblée nationale du Québec
BAnQ	Bibliothèque et Archives nationales du Québec
CAIJ	Centre d'accès à l'information juridique
CANLII	Institut canadien d'information juridique
C.c.	<i>Code civil</i>
CcB-C	<i>Code civil du Bas-Canada</i>
CCMM	Chambre de commerce du Montréal métropolitain
CDPDJ	Charte des droits et libertés de la personne
CIEQ	Centre interuniversitaire d'étude québécoises
C.l.	Commission des loyers
C.m	Cour de magistrat
CORPIQ	Corporation des propriétaires du Québec
C.p.	Cour provinciale

Cpc	Code de procédure civile du Bas-Canada
CQD	Cahiers québécois de démographie
C.s.	Cour supérieure
CTCC	Confédération des travailleurs catholiques du Canada
DHA	Dominion Housing Act
FRAP	Front d'action politique
FTQ	Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec
HLM	Habitation à loyer modique
IEDM	Institut économique de Montréal
INRS	Institut national de la recherche scientifique
ISQ	Institut de la statistique du Québec
LAREPPS	Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales
LOC	Ligue ouvrière catholique
L.Q.	Lois du Québec
n/a	non applicable
n/d	non disponible
OMH	Office municipal de l'habitation
OMHM	Office municipal d'habitation de Montréal
plex	duplex et triplex
PUCA	Plan urbanisme construction architecture
R. de J.	Revue de jurisprudence
RBQ	Régie du Bâtiment du Québec
R.C.S.	Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada

RDL	Régie du logement
RHAF	Revue d'histoire de l'Amérique française
RIAC	Revue internationale d'action communautaire
RL	Régie des Loyers
RMR	Région métropolitaine de Montréal
S.C.	Statuts du Canada
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
s.d.	sans date
SFHU	Société française d'histoire urbaine
SHQ	Société d'habitation du Québec
[sic]	incorection signalée
SIQ	Société immobilière du Québec
SOQUIJ	Société québécoise d'information juridique
S.Q.	Statuts de la province de Québec
S.R.C	Statuts révisés du Canada
Statcan	Statistiques Canada
TAL	Tribunat administratif du logement

## INTRODUCTION

Notre intérêt pour la question du logement naît de la conviction que la propriété se situe au cœur des modes de reproduction sociale, elle représente l'un des éléments cruciaux accentuant les inégalités sociales. Cette question, qui soulève des enjeux fondamentaux largement débattus depuis plus d'un siècle, défraye quotidiennement la chronique. Elle polarise inexorablement; les intérêts des propriétaires et des locataires sont contradictoires et les idéologies qui s'opposent semblent inconciliables. Si la responsabilité publique en la matière et la nécessité d'interventions gouvernementales sont communément admises parmi la communauté scientifique depuis la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, les champs d'action privilégiés divergent grandement.

En effet, les discours des experts et des spécialistes du logement sont presque inmanquablement modelés par la nature de la formation académique reçue. Les thèses, les conclusions et les solutions proposées par les divers chercheurs sont directement reliées à l'objet d'étude et l'approche choisie. Ainsi, les économistes et les professionnels de la finance traitent généralement des perturbations, observables ou appréhendées, qu'entraîne l'interventionnisme des gouvernements sur les marchés, tandis que les sociologues et travailleurs sociaux s'intéressent davantage aux mouvements sociaux ainsi qu'aux effets du marché sur les populations les plus démunies. Parmi ce foisonnement d'ouvrages, quelle est la pertinence d'une nouvelle étude sur cette question, une étude en histoire qui plus est? D'abord, nous attirons ici l'attention sur un domaine d'interventionnisme étonnamment peu discuté soit celui de la régulation des marchés locatifs et immobiliers. De plus, nous croyons que les études et les débats entourant le problème du logement doivent délaisser dans une certaine mesure les hypothèses spéculatives pour s'orienter vers l'analyse des effets réels des mesures interventionnistes, analyse rendue possible par la distance que nous offre l'étude du passé.

En effet, si l'interventionnisme de *financement* ou de *dispensation*<sup>1</sup> a largement été étudié dans le domaine de l'habitation – que ce soit en ce qui concerne l'aide aux plus démunis, le logement social ou l'accès à la propriété –, l'interventionnisme de régulation qui tente de rééquilibrer les rapports de pouvoir entre les locataires et les propriétaires a quelque peu été délaissé. La régulation des échanges économiques dans le domaine de l'habitation, perçue par certains comme une solution adaptée aux agglomérations fortement urbanisées, n'a que très peu fait l'objet de recherches en histoire tant au Québec qu'à l'international.

Pourtant, le Québec accorde – au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle – un caractère particulier à la location de logement résidentiel au sein des règles, plus larges, qui encadrent le louage de choses dans le *Code civil*. Le bail résidentiel devient un contrat nommé, c'est-à-dire qu'il se distingue des règles contractuelles générales (contrat innommé). On reconnaît ainsi que les principes généraux du droit des obligations sont insuffisants pour assurer l'équité entre les cocontractants. L'étude des premières politiques de régulations du marché locatif et des limitations imposées à la liberté contractuelle lors de cette période sur l'île de Montréal permettra de jeter un éclairage sur ce nouvel interventionnisme. Il serait judicieux de reconstituer les rapports de pouvoir et les enjeux propres à l'expérience de l'habitat par l'analyse de conflits réels qui se sont transportés sur la scène judiciaire.

La longue période d'étude priorisée ici vise à comparer différents systèmes de réglementation adoptés par les gouvernements au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, mais surtout à mesurer l'effet de ces différentes politiques sur le marché locatif. De plus, l'analyse longitudinale permet de mettre l'accent sur l'évolution globale des rapports entre locataires et propriétaires plutôt que de cibler un événement trouble ou un phénomène conjoncturel. Par ailleurs, l'étude des conflits judiciaires permet d'examiner simultanément les deux groupes, leur rencontre et leurs interactions, et ainsi de mettre en lumière leurs stratégies et leurs intérêts respectifs. La thèse poursuit trois objectifs complémentaires :

---

<sup>1</sup> Yves Vaillancourt et Marie-Noël Ducharme, *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec*, Cahiers du LAREPPS, Montréal, 2000, p. 4.

retracer l'évolution des normes relatives à la location de logement résidentiel, rendre compte de la mise en œuvre de la loi par l'étude du travail du système de justice et, finalement, analyser les conséquences de la capitalisation immobilière à grande échelle sur les rapports de forces entre les parties. En d'autres mots, nous interrogerons les rapports de pouvoir entre locataires et propriétaires à travers le prisme du pouvoir politique, judiciaire et économique.

### **Portrait sommaire de l'île de Montréal de l'après-guerre**

Bien que nous ciblions les mécanismes de régulation du marché et que nous ne cherchons pas à tracer un portrait statistique détaillé des multiples situations du logement des différentes municipalités présentes sur l'île de Montréal, nous nous devons tout de même de présenter un bref survol du développement urbain et de l'évolution démographique de notre terrain d'enquête. À partir des années 1950, la croissance démographique de l'île s'observe essentiellement à l'extérieur de la ville-centre. Selon les recensements canadiens, la population insulaire passe d'environ 1 320 000 individus en 1951 à 1 760 000 en 1981, alors que la population de la seule ville de Montréal décline de 1 021 000 en 1951 à 980 000 en 1981. Durant la période 1951-1981, on remarque également que la population de l'île atteint un sommet au milieu des années 1960 pour décroître quelque peu par la suite<sup>2</sup>. Tout comme bien d'autres métropoles nord-américaines qui présentent « généralement les mêmes caractéristiques [...], les années 1960 et 1970 sont marquées par un prodigieux étalement urbain qui touche aussi bien les activités économiques que le secteur résidentiel »<sup>3</sup>.

En ce qui concerne la composition de cette population, le recensement canadien de 1941 annonce que 62 % des habitants de la région métropolitaine sont d'origine

---

<sup>2</sup> Le Bureau fédéral de la statistique situe un sommet démographique dans les années 1960 alors qu'elle recense 1 923 178 personnes sur l'île de Montréal (sans tenir compte de Laval, aussi appelé l'Île Jésus) en 1966. Bureau fédéral de la statistique, *Recensement du Canada 1966*, Population, comtés et subdivisions Québec, Tableau 9, Population par subdivision de recensement 1966 suivant le sexe, et 1961, p. 9-18.

<sup>3</sup> Jean-Claude Robert, *Atlas historique de Montréal*, Montréal, Libre expression, 1994, p. 140.

francophone<sup>4</sup>. Par contre, avec l'apport de l'immigration, la portion de ceux qui déclarent que le français est leur langue maternelle diminue à 60 % en 1981. La population anglophone diminue également et va de 23,7 % en 1971 à 22,3 % en 1981, alors que la population allophone augmente sensiblement passant de 15 % à 18 % pour la même période<sup>5</sup>.

Selon une étude démographique effectuée par la ville de Montréal qui fonde ses estimations sur les recensements de la population (1951-1981), le nombre de ménages dans l'île de Montréal passe de 317 998 en 1951 à 687 915 en 1981. Parmi les facteurs qui expliquent cette hausse, l'augmentation du nombre de ménages de personnes seules est assez révélatrice; on en compte près de 16 404 en 1951 et 199 565 en 1981<sup>6</sup>. Nous devons aussi prendre en considération : la diminution du nombre d'individus dans les ménages, la diminution de la cohabitation, le recul des ménages multigénérationnels, ainsi que l'augmentation des ménages non familiaux. Ces nouveaux modes d'habitation participent, à des degrés divers, à une augmentation générale de la demande en logement, en particulier les petits logements.

Comme bon nombre de villes nord-américaines ayant participé à la production industrielle de guerre, l'afflux de populations attirées par l'offre d'emploi crée une pénurie de logements à Montréal et ses environs. Malheureusement, les données dont on dispose pour cette période ne servent qu'à nous donner une impression approximative de la réalité; elles sont sujettes à bien des erreurs et des interprétations diverses. D'ailleurs, la Commission d'enquête sur le problème du logement déplore au tournant des années 1950 le peu de documentation sur le sujet. Cette commission, qui invite les municipalités à transmettre leurs données sur la situation, affirme que la ville de Montréal, tout comme

---

<sup>4</sup> Bureau fédéral de la statistique, *Recensement du Canada 1941*, vol. 1, chapitre 8. Au niveau des allégeances religieuses, la population est plus homogène. À titre d'exemple, en 1951, 79 % de la population de Montréal est catholique. Bureau fédéral de la statistique, *Recensement du Canada 1951*, vol. 1, tableau 42.

<sup>5</sup> Normand Perron, « Le fait français : enjeu montréalais et québécois », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 1244. Voir aussi Statistique Canada, *Points saillants : recensement du Canada de 1981*, Ottawa, avril 1984, 52 p.

<sup>6</sup> Ville de Montréal, *Les ménages de personnes seules dans l'agglomération de Montréal*, Montréal en statistiques, Services du développement économique, octobre 2015, p. 8.

plusieurs municipalités québécoises, n'a tenu à jour aucune « statistiques logementaires » depuis 1942<sup>7</sup>.

Le rapport de la commission d'enquête publié en 1952 cite, entre autres, un rapport issu d'une enquête diocésaine menée par des curés de Montréal et des alentours, qui estime le nombre de taudis<sup>8</sup> à 3 817 et les logis surpeuplés à 7 925 pour la région montréalaise en 1948<sup>9</sup>. À l'époque, la solution paraît assez simple : augmenter l'offre en souhaitant que le développement domiciliaire rééquilibre le marché. L'attention et les efforts se concentrent sur cet objectif<sup>10</sup>. Néanmoins, les conditions d'habitation deviennent des enjeux de plus en plus débattus. Le recensement canadien de 1951 dévoile que 21 % des ménages montréalais sont encombrés, c'est-à-dire que le nombre de pièces est inférieur au nombre d'occupants<sup>11</sup>. Cette réalité s'observe d'autant plus dans certains quartiers pauvres, en particulier lorsque les familles sont nombreuses<sup>12</sup>. Notons également que le parc résidentiel de Montréal est majoritairement composé d'appartements, bien souvent sous forme de duplex et de triplex. En 1951, les appartements représentent 92 % du total des logements occupés<sup>13</sup> et près de 83 % des ménages recensés sont locataires des lieux qu'ils habitent<sup>14</sup>.

---

<sup>7</sup> Commission d'enquête sur le problème du logement, *Rapport de la Commission chargée de faire enquête sur le problème du logement*, Province de Québec, Québec, 1952, p. 28. « Les appréciations de la déficience dans le nombre des logis sont nombreuses et, sinon divergentes, du moins variées. Ceux qui en ont soumis à la Commission ne les ont d'ailleurs présentées que comme des approximations, elles-mêmes fondées sur des données diverses ». *Ibid.*, p. 32 et 33. La Commission précise aussi que les villes de l'île de Montréal « connaissent la crise du logement de façon aiguë » et que « le logement, dans tout ce qui lui est connexe dans l'ordre de la statistique et de l'urbanisme, apparaît comme l'une des grandes victimes de la guerre ». *Ibid.*, p. 29.

<sup>8</sup> Un taudis est communément défini comme une maison vétuste qui ne mérite pas d'être restaurée.

<sup>9</sup> *Rapport de la Commission chargée de faire enquête sur le problème du logement*, Province de Québec, Québec, 1952, p. 106.

<sup>10</sup> Statistique Canada révèle que la construction résidentielle neuve est estimée à 3 562 logements au Québec en 1951 et à 17 259 en 1971. Statistique Canada, Sections S : Construction et logement, Construction résidentielle (séries S167-219), Tableau S181-189, Mises en chantier de logements par région, 1948 à 1976.

<sup>11</sup> Bureau fédéral de la statistique, *Recensement du Canada 1951*, tableau 90, Ménages encombrés et non encombrés selon le mode d'occupation, sexe et âge du chef et première année d'occupation par le chef actuel, provinces, régions rurales et urbaines, et cités de 30 000 et plus, 1951, p. 90-5.

<sup>12</sup> Louis Perreault, *L'habitation et l'évolution de l'urbanisme à Montréal, de la Grande Dépression à la création de la Société d'habitation du Québec (1935-1968)*, Université de Laval (ULaval), Maîtrise ès arts, septembre 1979, p. 81.

<sup>13</sup> Magda Fahrni, « La Deuxième Guerre mondiale : territoires d'armement et de l'effort de guerre », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 847.

<sup>14</sup> Bureau fédéral de la statistique, *Recensement du Canada 1951*, tableau 90, Ménages encombrés et non encombrés selon le mode d'occupation, 1951, p. 90-5.

D'importants changements dans le développement urbain s'observent dans la région métropolitaine entre 1951 et 1971, en particulier avec la construction massive d'autoroutes durant les années 1960. Le territoire urbanisé augmente alors de 337 km<sup>2</sup> entre 1961 et 1971<sup>15</sup>. Le déplacement des ménages de la classe moyenne vers la banlieue prend véritablement son essor dans l'après-guerre. Ce n'est qu'au cours des années 1970 qu'on évoque le terme gentrification ou embourgeoisement, pour décrire un phénomène inverse; soit le retour des ménages de classe moyenne vers certaines zones urbaines du centre<sup>16</sup>. À l'issue de notre période d'étude, notons également que la morphologie de Montréal a atteint une certaine maturité :

en 1981, la géographie économique de Montréal, tout en préservant quelques traces de sa géographie de 1951, a déjà épousé sa morphologie « post-industrielle ». En effet, même si Montréal est encore, en 1981, une métropole dont l'économie repose fermement sur un socle manufacturier (qui lui-même traverse une grave crise), ses formes urbaines ont épousé celles qui sont familières aux Montréalais d'aujourd'hui<sup>17</sup>.

Rappelons néanmoins que bien que le développement urbain et socioéconomique de Montréal soit particulier et que la situation du logement soit le reflet de la situation socio-économique qui prévaut dans certains secteurs de l'île, cette thèse vise davantage à analyser comment le marché du logement crée et accentue, de manière intrinsèque, des inégalités socioéconomiques. Nous insisterons donc moins sur les singularités de Montréal, ses particularités socioéconomiques, pour davantage mettre l'accent sur les caractéristiques et les enjeux communs aux métropoles nord-américaines. En d'autres mots, nous soulignerons comment l'étude des conflits entre locataires et propriétaires circonscrits à

---

<sup>15</sup> David Hanna, « Les réseaux de transport et leur rôle dans l'étalement urbain à Montréal », dans Horacio Capel et Paul-André Linteau, dir., *Barcelona-Montréal : desarrollo urbano comparado/développement urbain comparé*, Barcelone, Publications de l'Université de Barcelone, 1998, p. 129.

<sup>16</sup> Anne-Marie Séguin, Paula Negron-Poblete et Philippe Apparicio, « Pauvreté et richesse dans la région montréalaise depuis l'après-guerre : Un paysage en mouvement », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 1153-1154.

<sup>17</sup> Richard Shearmur, « Montréal 1950-2010 : la métamorphose de l'économie spatiale », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 1025.

cet espace peut nous renseigner, globalement, sur la régulation des échanges économiques reliés à la location résidentielle.

## CHAPITRE 1- PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE : PROBLÉMATIQUE, CADRE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIE

Notre recherche se concentre sur les conflits judiciaires reliés au logement. Elle vise à mieux comprendre les rapports sociaux, économiques et juridiques qui structurent l'évolution du marché locatif entre 1941 et 1980 sur l'île de Montréal. Les quatre décennies à l'étude ont vu la création au Québec des principales politiques relatives au droit du logement : de la loi concernant la Régie des loyers (RL) en 1951 jusqu'à la création de la Régie du logement (RDL) en 1979. On remarque que l'État intervient dans un domaine qui traditionnellement relevait de la logique contractuelle, donc du libre marché. En reconnaissant l'inégalité entre les parties et en fixant les paramètres des contrats entre individus, le législateur tempère la liberté contractuelle et change le mode de régulation des échanges afin d'équilibrer le rapport de forces entre locataires et propriétaires. Notre étude vise à mettre en lumière les enjeux et les rapports de pouvoir qui traversent le marché du logement locatif, et de prendre la mesure du nouvel interventionnisme de l'État en matière de logement. Le choix de Montréal se justifie par son rôle de plaque tournante de migrations internes (exode des populations rurales vers la ville) et de mouvements migratoires internationaux, ainsi que par sa très forte proportion de locataires sur son territoire, et ce dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>1</sup>.

Ce premier chapitre vise d'abord à présenter un bilan global de l'historiographie des rapports de pouvoir entre locataires et propriétaires dans la littérature scientifique qui s'est intéressée à la question du logement au Canada et au Québec. Ensuite, nous précisons la problématique de notre étude et l'approche privilégiée. Les particularités et la portée de notre projet seront alors mises en évidence. Nous définirons les objectifs de

---

<sup>1</sup> Daniel Massicotte, « Dynamique de croissance et de changement à Montréal de 1792 à 1819 : le passage de la ville préindustrielle à la ville industrielle », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 28, no 1, 1999, p. 14-30.

recherche et les questions qu'ils impliquent. La troisième partie de ce chapitre traite des sources utilisées, de la méthodologie employée et des stratégies d'enquête. Finalement, la dernière partie dresse un portrait général de la thèse et du contenu des chapitres qui la composent.

## **1.1 Le bilan historiographique et le cadre théorique**

L'histoire du logement et la question des rapports de pouvoir entre locataires et propriétaires se situent au confluent de trois perspectives de recherche en histoire, soit le cadre bâti et les infrastructures, les politiques d'État en matière de logement, ainsi que l'agentivité des familles en milieu urbain. La division de ce bilan historiographique en trois sections s'inspire grandement de ces trois domaines d'étude afin de recenser les différentes approches associées à notre objet d'étude. Le premier, le cadre bâti et les infrastructures, rend compte de la ségrégation spatiale et de l'évolution globale du capital immobilier résidentiel. Le second, les politiques d'État en matière de logement, étudie l'interventionnisme et s'intéresse aux structures qui encadrent – d'en haut – les rapports interpersonnels. Alors que la majorité des études retenues en histoire urbaine sont québécoises et canadiennes, l'histoire des politiques du logement a nécessité d'élargir quelque peu les paramètres de recension des recherches aux études américaines et françaises, en particulier en ce qui concerne les politiques de régulation des échanges locatifs. Le troisième domaine d'études, l'agentivité des familles en milieu urbain, met en évidence l'expérience réelle vécue par les acteurs sociaux et souligne leur faculté d'action, c'est-à-dire leur capacité variable à agir sur le monde. Nous avons également mis à contribution les nombreuses études québécoises et canadiennes en histoire sociale qui se sont intéressées à la situation vécue par les ménages montréalais au cours du XX<sup>e</sup> siècle afin de dresser un portrait de leur situation économique et résidentielle.

### **1.1.1 Le cadre bâti : enjeux, pouvoirs et marché**

Bon nombre d'études en histoire urbaine témoignent de l'influence du capital industriel et foncier dans la formation du tissu urbain montréalais aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. La croissance de la région métropolitaine montréalaise a été comparée aux modèles de

développement urbain, comme celui suggéré par Ernest Watson Burgess – associé à l'école de Chicago –, tant à partir des approches démographiques<sup>2</sup> que socioéconomiques<sup>3</sup>. L'évolution de la répartition des revenus par secteurs dans la région métropolitaine (1951 à 2006) a aussi permis d'associer le développement socioéconomique de l'île de Montréal au modèle de Burgess. Si on ne peut parler d'un centre en déclin comparé à une banlieue aux revenus moyens en 1951, conformément au modèle de Burgess, l'opposition entre un centre pauvre et une banlieue mieux nantie s'affine en 1971<sup>4</sup>. L'analyse de la géographie socioéconomique permet de jeter un regard sur certaines conditions de logement des classes populaires et sur les disparités en termes de commodités matérielles<sup>5</sup>. On observe un déséquilibre évident dans les rapports de force entre locataires et propriétaires. Alors que les propriétaires sont représentés dans le gouvernement municipal et défendent leurs intérêts à l'aide de ligues de propriétaires, les locataires peinent à s'organiser. Bref, on y décrit comment le capital industriel et immobilier accentue et crée des inégalités sociales qui s'inscrivent dans le tissu urbain.

---

<sup>2</sup> Entre 1966 et 2006, l'ensemble de la région métropolitaine croît d'un million d'habitants alors que la population de l'île de Montréal stagne, voire décline en nombre. Tout comme le décrivait le modèle de Burgess, on assiste à un mouvement de migration des ménages du centre vers la périphérie. Richard Sheamur, « Montréal 1950-2010 : la métamorphose de l'économie spatiale », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 869. Notons que c'est en 1966 que la population de l'île de Montréal atteint son sommet historique. Gilles Sénécal et Nathalie Vachon, « L'expansion métropolitaine : vers une polycentricité assumée », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 879.

<sup>3</sup> Anne-Marie Séguin, Paula Negron-Poblete et Philippe Apparicio, « Pauvreté et richesse dans la région montréalaise depuis l'après-guerre : Un paysage en mouvement », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 1143-1168.

<sup>4</sup> *Ibid.*, p. 1147, 1151.

<sup>5</sup> « Vivre dans une zone à faible revenu en 1951 à Montréal, c'est avoir des conditions de logement médiocres et offrant peu de confort. Si dans l'ensemble de la région métropolitaine 86 % des logements occupés disposent d'une baignoire ou d'une douche à usage exclusif, dans les zones pauvres, là où les salariés ont un revenu médian inférieur à 2 228 dollars, cette proportion n'est que de 62 %, alors que, dans celles où le revenu est supérieur à 2 578 dollars, la proportion dépasse 90 % ». Anne-Marie Séguin, Paula Negron-Poblete et Philippe Apparicio, « Pauvreté et richesse dans la région montréalaise depuis l'après-guerre : Un paysage en mouvement », p. 1150.

### *La structuration sociale de l'espace montréalais, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*

L'historiographie montréalaise a mis en lumière les effets de l'industrialisation sur le développement urbain au XIX<sup>e</sup> siècle<sup>6</sup>. Le capital industriel, a-t-on observé, opère une ségrégation résidentielle nette entre les classes sociales. Robert Lewis démontre que le simple emplacement des lieux de production participe activement à une organisation spatiale résidentielle de classe, car bon nombre d'ouvriers se déplacent à pied pour se rendre au travail: « Montreal can be characterized as an industrial capitalist pedestrian city »<sup>7</sup>. La faible mobilité quotidienne des ouvriers permet de comprendre, en partie, la formation de quartiers ouvriers situés à proximité des lieux de travail<sup>8</sup>. Si cette approche explique bien le développement résidentiel de l'île de Montréal jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle<sup>9</sup>, elle permet également, avec les précautions qui s'imposent, de rendre compte de l'état du tissu urbain encore en place lors de notre période d'étude, en particulier vis-à-vis du délabrement de plusieurs quartiers ouvriers assez anciens. De plus, l'étude de Lewis accorde une importance à la distance – celle séparant les lieux de travail des lieux résidentiels – comme élément fondamental du développement urbain. Nous intégrerons ici cette notion de distance géographique, cette fois en insistant sur son influence dans les

---

<sup>6</sup> Dans une étude effectuée par David Hanna et Sherry Olson, la morphologie de l'habitat urbain est étudiée en fonction de la répartition spatiale des professions et des métiers. Les deux auteurs remarquent que le développement urbain de Montréal au XIX<sup>e</sup> siècle se déploie en formant « une courtepoinette géographique et sociale ». David Hanna et Sherry Olson, « Métiers, loyers et bout de rue : l'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901 », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 27, no 71, 1983, p. 257-258.

<sup>7</sup> Robert D. Lewis, *The Segregated City : Residential Differentiation, Rent and Income in Montreal, 1861-1901*, Thèse de doctorat en géographie, Université de McGill, 1985, p. 1.

<sup>8</sup> La restructuration de l'économie au cours du XIX<sup>e</sup> siècle a opéré une séparation marquée entre le lieu de résidence et celui du travail : « the reorganization of production that came with the separation of the artisan from the means of production and with the growth of mechanization and the factory system destroyed the unity of the home/work relationship ». Robert D. Lewis, *The Segregated City : Residential Differentiation, Rent and Income in Montreal, 1861-1901*, p. 18.

<sup>9</sup> Marc Choko souligne les problèmes reliés à l'augmentation de la demande de logements près des lieux de travail dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle : « les travailleurs, liés aux lieux de production, doivent se loger dans un rayon d'espace relativement limité, maintenant ainsi une forte dépendance par rapport à l'offre, d'autant plus que la demande est élevée en période d'expansion industrielle ». En ce sens, Choko emploie l'expression « population captive ». Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal* (volume 1-1861 à 1939), Centre de Recherches et d'Innovation Urbaines de l'Université de Montréal (UdM), avril 1979, p. 224, 241.

relations de pouvoir entre locataires et propriétaires et en analysant la distance qui sépare les propriétaires des lieux dans lesquels ils investissent.

Lewis affirme également que la structure des prix des loyers participe à la ségrégation résidentielle de la ville : « the development of rental areas defined the social partitioning of class space »<sup>10</sup>. Le loyer, tel qu'indiqué dans les rôles de taxes municipales, représente un bon indicateur des revenus et du niveau de vie des résidents de l'époque. Ainsi, si les loyers participent résolument à la division sociale du territoire, nous tenterons de comprendre comment certains arrangements contractuels ont joué un rôle similaire au milieu du XX<sup>e</sup> siècle en limitant l'accès à certains logements par exemple<sup>11</sup>. Nous vérifierons également si le type de relation qu'entretiennent les propriétaires avec leurs locataires contribue aussi à la ségrégation spatiale de l'environnement urbain.

En s'appuyant sur les registres de taxes d'eau de la ville, Lewis rend compte, dans un article coécrit avec Stephen Hertzog, de la diminution du taux de propriétaires en contexte d'industrialisation intensive à Montréal à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, alors que ce taux augmente dans plusieurs autres grandes villes nord-américaines<sup>12</sup>. Les auteurs attribuent ce phénomène au fait que la classe ouvrière, très nombreuse, est très peu propriétaire tandis que la bourgeoisie, moins nombreuse, accède de plus en plus à la propriété. Ils soulignent que « the combination of low-wage industry, family structure, and restricted availability of housing finance transformed Montreal's working class into a class of tenants »<sup>13</sup>. Fait important, si l'historiographie avait déjà distingué deux groupes de propriétaires, les occupants sans locataire et les non-résidents, les auteurs soulignent qu'il faut, pour bien

---

<sup>10</sup> Robert D. Lewis, *The Segregated City : Residential Differentiation, Rent and Income in Montreal, 1861-1901*, p. 167.

<sup>11</sup> Bien des propriétaires vont, par exemple, exiger que les logements soient meublés suffisamment afin que le mobilier fasse office de dépôt de garantie. Des stipulations aux baux obligent donc de posséder des biens qui correspondent au coût du loyer. La valeur du mobilier dans les lieux loués constitue encore un enjeu dans les années 1950 et 1960, car bien des expulsions s'appuient sur le prétexte que les locataires ne peuvent offrir une caution suffisante au paiement du loyer par une éventuelle saisie des meubles.

<sup>12</sup> Stephen Hertzog et Robert Lewis, « A City of Tenants : Homeownership and Social Class in Montreal 1847-1881 », *The Canadian Geographer/Le géographe canadien*, vol. 30, no 4, 1986, p. 316-323. Lors de cette période, Montréal est une des rares villes en Amérique du Nord où ce sont directement les occupants, propriétaires ou non, qui paient pour la taxe de l'eau. *Ibid.*, p. 316.

<sup>13</sup> *Ibid.*, p. 321-322.

comprendre la réalité montréalaise, y ajouter une troisième catégorie soit les propriétaires-résidents de duplex qui louent le second appartement de leur immeuble. En effet, les duplex deviennent progressivement la norme dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. L'apport majeur des petits propriétaires et des constructeurs d'immeubles au développement urbain de Montréal entre 1867 et 1880 a été soulevé par David Hanna<sup>14</sup>. Au cours de cette période, la construction domiciliaire a subi une importante transformation marquée par l'apparition du duplex et du triplex. L'auteur soutient que le cadre bâti s'est adapté aux circonstances de la ville industrielle, notamment en termes de structures, de méthodes de production et de financement. Dans ce genre d'immeuble, on remarque un écart économique moins prononcé entre propriétaires et locataires<sup>15</sup>. Bien que cette étude concerne la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, cette perspective qui établit une corrélation entre la distance géographique et la distance sociale entre les parties peut être mise en œuvre pour le milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Nous formulons l'hypothèse selon laquelle les rapports qu'entretiennent les propriétaires occupants avec leurs locataires sont beaucoup plus intimes. Nous croyons que les premiers exprimeront en justice davantage de considérations relevant de l'utilisation des lieux et de la qualité du milieu de vie, contrairement aux grands investisseurs immobiliers, plus soucieux de la valeur marchande de leur capital immobilier que de la valeur d'usage<sup>16</sup>.

En complément des approches qui placent le capital industriel au cœur du développement résidentiel de l'île de Montréal, d'autres soulignent l'influence du capital

---

<sup>14</sup> David Hanna, *Montreal, A City Built by Small Builders : 1867-1880*, Thèse de doctorat en géographie, Université McGill, Montréal, 1986, 303 p.

<sup>15</sup> Par ailleurs, les auteurs proposent une analyse géographique de la répartition de la propriété. On remarque une grande disparité entre les secteurs de la ville lorsqu'il est question du taux de propriétaires parmi les occupants. Si, au début de la période, le contraste entre le centre et la périphérie est prononcé, la proportion de propriétaires étant plus faible au centre en 1847, la tendance est plus complexe en 1881. Alors que la propriété devient davantage un phénomène de banlieue dans les quartiers les plus aisés de l'ouest de la ville, là où la population est moins dense, dans les quartiers ouvriers l'accès à la propriété demeure difficile : « homeownership was a feature of the periphery, associated with low densities. Density and distance from the city centre mediated the effects of class on homeownership ». Une ségrégation spatiale s'opère et les quartiers deviennent plus homogènes. Les zones détenant un plus fort taux de propriétaires correspondent aux régions où la valeur locative des logements est plus grande. Stephen Hertzog et Robert Lewis, « A City of Tenants : Homeownership and Social Class in Montreal 1847-1881 », p. 322.

<sup>16</sup> Effectivement, pour les propriétaires de duplex : « home is both a use-value and a current exchange-value ». *Ibid.*, p. 320.

immobilier dans le développement urbain<sup>17</sup>. L'ouvrage de Paul-André Linteau paru en 1980 intitulé *Maisonneuve ou comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918* examine de plus près les mécanismes endogènes de l'évolution de la propriété foncière dans le développement urbain pour étudier les dynamiques propres à la promotion foncière<sup>18</sup>. Toutefois, ce développement ne représente pas une garantie de prospérité pour l'ensemble de la société et la propriété va accentuer les écarts de richesse. Linteau donne l'exemple du fardeau fiscal qui pèse sur les locataires. En effet, alors que la promotion immobilière conduit à une augmentation des taxes foncières et que le coût des infrastructures urbaines échoit aux propriétaires immobiliers, ces derniers vont se tourner vers les locataires en haussant les loyers. La montée des loyers, montre Linteau, se produit au fur et à mesure que les stratégies promotionnelles des investisseurs font hausser les taxes foncières de la ville. Si, bien entendu, les augmentations de loyer représentent un objet de discordes récurrents dans les dossiers judiciaires, une analyse rigoureuse de leur mode d'imposition pourrait révéler diverses stratégies de gestion et de capitalisation des biens immobiliers selon les différents types de propriétaires<sup>19</sup>.

En histoire urbaine, l'espace public est décrit comme un lieu de conflits où les politiques d'exclusion et d'inclusion du gouvernement municipal façonnent le territoire. Selon Jean-Pierre Collin, l'utilisation privée de la corporation municipale par des intérêts locaux, en particulier par les propriétaires fonciers, se perçoit dans l'ensemble de l'activité réglementaire<sup>20</sup>. Abondant dans le même sens, Michèle Dagenais rappelle :

---

<sup>17</sup> Dans un article plus récent, Robert Lewis réitère le rôle du capital industriel dans la restructuration de l'espace urbain à Montréal, cette fois entre 1850 et 1929. Il souligne l'émergence de districts industriels en périphérie de la ville : « capital, especially large chunks of it, froze in the urban landscape, and formed the base upon which new flows of capital would agglomerate ». Robert Lewis, « A City Transformed: Manufacturing Districts and Suburban Growth in Montreal, 1850-1929 », *Journal of Historical Geography*, vol. 27, no 1, 2001, p. 21, 24.

<sup>18</sup> Paul-André Linteau, *Maisonneuve ou Comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*, Montréal, Boréal, 1980, 281 p.

<sup>19</sup> En ce sens, nous constaterons que l'administration pragmatique des grandes corporations d'investissements immobiliers va appliquer des protocoles d'augmentation systématique à l'ensemble de leurs locataires alors que les propriétaires occupants, qui doivent également assumer en partie la hausse de taxes, négocient davantage avec leurs locataires.

<sup>20</sup> Jean-Pierre Collin, « La Cité sur mesure : spécialisation sociale de l'espace et autonomie municipale dans la banlieue montréalaise, 1875-1920 », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 13, no 1, 1984, p. 32. En ce qui concerne les relations de complicité qui prévalent entre les propriétaires et les administrations et gouvernements municipaux, voir Mireille Lehoux, « Élus municipaux et promotion industrielle à Trois-Rivières, 1870-1920 », Mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières

parce que le système municipal québécois a été élaboré en appui au management de la propriété foncière, les obligations et les responsabilités facultatives qui en découlent ont d'abord toutes convergé dans cette direction [...] les élites urbaines ont donc cherché à asseoir leur légitimité en affirmant d'abord le caractère privé de la « corporation » municipale<sup>21</sup>.

Les travaux consacrés au pouvoir municipal insistent sur le fait que les corporations municipales ont été investies par les promoteurs et les propriétaires immobiliers afin que l'aménagement du territoire se produise en fonction de leurs intérêts<sup>22</sup>. Cette réalité perdure à Montréal alors qu'au début de notre période, dans les années 1940, un tiers des conseillers est élu par la seule voix des propriétaires et qu'un autre tiers n'est pas composé d'élus, mais bien d'individus nommés parmi des organismes patronaux, syndicaux et universitaires<sup>23</sup>. Le pouvoir municipal paraît donc accentuer les inégalités entre les locataires et les propriétaires, alors que ces derniers parviennent à augmenter leur pouvoir en tant qu'électeurs municipaux aux dépens des premiers<sup>24</sup>. De plus, à défaut de contrôler entièrement le conseil municipal, les propriétaires se font entendre à travers leurs propres associations, telles que les ligues de propriétaires qui se répandent dans les centres urbains au cours de l'entre-deux-guerres. Rappelons que la municipalité joue un rôle de premier plan dans la réglementation du logement à Montréal, notamment en ce qui concerne l'application des lois d'hygiène par le Bureau d'Hygiène de la Cité de Montréal. Nous observerons d'ailleurs un certain laxisme de la municipalité sur ces questions alors que le peu de règles ou plutôt leur manque de précision sur ce qui constitue un logement en bon

---

(UQTR), 1994, 120 p.

<sup>21</sup> Michèle Dagenais, « Le domaine municipal au Québec : un espace méconnu », *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIEQ, 2002, p. 40.

<sup>22</sup> Richard Dennis, « “Zoning” before zoning : the regulation of apartment housing in early twentieth century Winnipeg and Toronto », *Planning Perspectives*, no 15, 2000, p. 267-299.

<sup>23</sup> Le conseil municipal de Montréal est composé de trois catégories de conseillers. Les conseillers de la classe A sont élus par les propriétaires, ceux de la classe B par les propriétaires et les locataires et ceux de la classe C sont nommés par des organismes patronaux, syndicaux et universitaires. Ce système a pour conséquence l'augmentation significative de l'influence des propriétaires, des milieux des affaires et des anglophones. Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, Les Éditions du Boréal, Montréal, 2007, p. 125.

<sup>24</sup> À titre d'exemple concret, l'aide accordée aux chômeurs par le gouvernement fédéral lors de la crise économique des années 1930 est orientée par le gouvernement municipal de Drummondville qui crée un programme de secours direct garantissant le paiement du loyer. Priorisant le règlement du loyer aux propriétaires, le gouvernement municipal dévoile implicitement les intérêts des membres de son conseil. Maude Roux-Pratte, « Les élites locales et les mesures d'aide aux chômeurs durant la crise des années 1930 à Drummondville », *Mémoire de maîtrise en études québécoises*, Université du Québec à Trois-Rivières, octobre 2002, p. 49-75.

état d’habitabilité nuit aux recours contre le mal logement et collabore à la détérioration du bâti. Par ailleurs, si l’historiographie a déjà traité des questions d’insalubrité à travers le prisme du pouvoir municipal<sup>25</sup>, qu’en est-il du pouvoir judiciaire – des tribunaux de droit commun – théoriquement non tributaire des propriétaires? À ce jour, cette question est demeurée dans l’angle mort de l’historiographie.

### ***Les luttes sociales contre la rénovation urbaine au XX<sup>e</sup> siècle***

Déjà dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, Friedrich Engels décrivait les causes et l’aspect cyclique des crises du logement, affirmant que la classe bourgeoise ne cherche d’aucune façon à enrayer ce cycle puisqu’elle tire profit des pénuries de logements : « la bourgeoisie n’a qu’une méthode pour résoudre la question du logement à sa manière – ce qui veut dire de telle façon que la solution engendre toujours à nouveau la question »<sup>26</sup>. Dans une étude plus récente menée par Fernand Lamarche en 1972, l’auteur pousse cette idée encore plus loin en affirmant que le délabrement des logements représente une source de profit en soi<sup>27</sup>. Lamarche explique qu’un terrain avec des constructions déjà érigées passe du marché immobilier – ou locatif – au marché foncier lorsque la rentabilité de son utilisation, sa valeur locative, diminue par rapport aux possibilités qu’offre le développement environnant et la montée des prix qui s’ensuit. En d’autres mots, les logements se détériorent, mais le prix du terrain continue d’augmenter, faisant en sorte que des propriétaires n’ont plus intérêt à dépenser pour l’entretien de ces bâtiments et préfèrent plutôt reconstruire des bâtiments plus luxueux et plus conformes à la valeur du sol<sup>28</sup>. C’est ce que l’on nomme la rénovation urbaine. Ce grand cycle de reconstruction pose trois problèmes, en trois temps, pour les locataires moins nantis : l’insalubrité des logements précédant la rénovation, les expropriations exigées par cette rénovation urbaine et le

---

<sup>25</sup> François Guérard, *La santé publique dans deux villes du Québec de 1887 à 1939. Trois-Rivières et Shawinigan*, Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal (UQAM), 1993, 525 p.; François Guérard, « L’hygiène publique et la mortalité infantile dans une petite ville : le cas de Trois-Rivières, 1895-1939 », *Cahiers québécois de démographie* (CQD), vol. 30, no 2, 2001, p. 231-259.

<sup>26</sup> Friedrich Engels, *La question du logement*, Paris, Éditions sociales, Edition 1969, p. 78.

<sup>27</sup> Fernand Lamarche, « Les fondements économiques de la question urbaine », *Sociologie et sociétés*, vol. 4, no 1, 1972, p. 15-42.

<sup>28</sup> Éveline Favretti, *Montréal fait la guerre aux taudis : démolitions et expropriations (1950-1966)*, Mémoire de maîtrise en histoire, Université du Québec à Montréal, février 2014, p. 46.

manque de logements à loyer convenable après la rénovation complète ou partielle d'un quartier.

Les rapports de pouvoir entre les propriétaires et les locataires se retrouvent au cœur de la thèse de doctorat de Kevin Brushett sur les politiques de rénovation urbaine à Toronto entre 1940 et 1970. Il met en lumière les diverses forces à l'œuvre lors de la démolition de taudis. L'auteur soutient que le pouvoir politique doit s'interposer entre les intérêts des résidents, pour qui la valeur d'usage prédomine, et les investisseurs, dont les politiques de rénovation urbaine représentent une période de « creative destruction »<sup>29</sup>. Le pouvoir politique doit ainsi trouver un équilibre entre ces intérêts opposés tout en favorisant le développement urbain. Brushett soutient que les descriptions péjoratives concernant les taudis à l'époque viennent légitimer la destruction de certains secteurs décriés « as landscapes of disease, despair, and degeneracy - both physically and morally »<sup>30</sup>. Éveline Favretti arrive à la même conclusion en ce qui concerne les discours véhiculés par l'administration municipale, les planificateurs urbains et les journalistes lors de la mise en œuvre des opérations d'élimination de taudis à Montréal au cours de la période 1950-1966. Elle démontre que les principaux intéressés, les occupants, ne sont pas consultés dans l'élaboration des règles visant à améliorer la situation<sup>31</sup>. Bref, l'existence même des taudis peut alors être perçue comme étant issue d'un rapport de force inégal entre propriétaires et locataires ou comme une stratégie, sous forme de délabrement assumé, de la part de propriétaires non-résidents afin d'augmenter leur capital immobilier.

L'analyse des représentations relatives aux taudis a permis de faire la lumière sur l'évolution des perceptions envers les quartiers délabrés de Montréal dans les décennies de l'après-guerre<sup>32</sup>. En juxtaposant les notions de taudis et de patrimoine, Martin Drouin rend

---

<sup>29</sup> Kevin Brushett, *Blots on the Face of the City: The Politics of Slum Housing and Urban Renewal in Toronto, 1940-1970*, Thèse de doctorat en histoire, Queen's University, 2001, p. ii.

<sup>30</sup> *Ibid.*, p. iii. Claire Lévy-Vroelant, qui a étudié l'application des règles visant les logements insalubres dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle à Paris, arrive à une conclusion similaire. Elle affirme que ces règles, mises en place pour lutter contre les épidémies, ont été utilisées afin de transformer l'espace urbain et justifier la destruction d'immeubles « en bloc ». Claire Lévy-Vroelant, « Le diagnostic d'insalubrité et ses conséquences sur la ville : Paris 1894-1960 », *Population*, 54<sup>e</sup> année, nos 4-5, 1999, p. 707-743.

<sup>31</sup> Éveline Favretti, *Montréal fait la guerre aux taudis : démolitions et expropriations (1950-1966)*, Mémoire de maîtrise en histoire, Université du Québec à Montréal, février 2014, 70 p.

<sup>32</sup> Martin Drouin, « De la démolition des taudis à la sauvegarde du patrimoine bâti (Montréal, 1954-1973) »,

compte d'une mutation de l'appréciation des quartiers populaires. Après l'expérience de démolitions de zones de taudis, comme lors de la mise en chantier du projet Dozois déposé en 1954<sup>33</sup>, on assiste à la formation d'un mouvement pour la conservation du patrimoine. Les questions du patrimoine et du milieu de vie deviennent des arguments utilisés par les locataires pour faire face à des projets urbains qui les désavantagent. L'imputabilité des propriétaires dans le cycle de la rénovation urbaine n'est pas un fait nouveau, mais l'organisation de ce cycle « à une grande échelle choquait les consciences »<sup>34</sup>. L'article démontre que l'intérêt grandissant pour la conservation du patrimoine et l'attention portée au milieu de vie, en particulier l'attachement des habitants à leur quartier, entraînent « une transformation des rapports de forces entre les citoyens, les promoteurs et les autorités tout en favorisant la médiation des conflits urbains »<sup>35</sup>. Un jugement plus positif vis-à-vis du paysage de la ville ordinaire s'affirme progressivement<sup>36</sup>. On souligne que les populations des quartiers en danger de démolition n'habitent pas ces quartiers que pour trouver des loyers abordables, elles partagent une histoire avec leur milieu et profitent de divers réseaux de solidarité<sup>37</sup>. Centré sur des enjeux locaux, ce type de luttes qui visent à entraver la démolition d'aires résidentielles met de l'avant la dialectique de la valeur d'usage et de la valeur marchande des biens immeubles dont il sera question dans cette thèse.

Dans son étude des luttes sociales pour la défense des droits des locataires à New York entre 1945 et 1980, Roberta Gold rend compte d'un fractionnement du mouvement en deux groupes<sup>38</sup>. En effet, si les locataires parlent d'une même voix lorsqu'il est question des bienfaits du contrôle des loyers instauré en temps de guerre, le mouvement se divise

---

*Revue d'histoire urbaine*, vol. 41, no 1, automne 2012, p. 22-36.

<sup>33</sup> C'est le plan Dozois qui est à l'origine de la construction du projet d'habitation sociale les Habitations Jeanne-Mance.

<sup>34</sup> Martin Drouin, « De la démolition des taudis à la sauvegarde du patrimoine », p. 31.

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 33.

<sup>36</sup> Des groupes de sauvegarde de milieux urbains voient le jour comme Sauvons Montréal à l'automne 1973, quelques semaines après la démolition de la maison Van Horne qui sera fortement médiatisée et critiquée.

<sup>37</sup> Notons que la justice joue un rôle primordial dans les expropriations menées par le gouvernement fédéral et provincial ainsi que par la municipalité de Montréal. Une fois l'utilité publique évidente des démolitions démontrées, les indemnités de relocalisation doivent être fixées.

<sup>38</sup> Roberta Gold, *When Tenants Claimed the City : The Struggle for Citizenship in New York City Housing*, Urbana, University of Illinois Press, 2014, 330 p. Concernant l'opposition de groupes de locataires et de propriétaires en France, voir Hélène Michel, *La cause des propriétaires : État et propriété en France, fin XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*, Paris et Belin, 2006, 319 p.

par la suite dans les années 1950. Certains militent pour des coopératives d'habitation, alors que d'autres vont principalement contester les projets de démolition de la ville<sup>39</sup>. Bien que Gold qualifie la lutte contre la rénovation urbaine d'échec, elle soutient néanmoins que la contestation a permis quelques gains comme le réveil d'une certaine conscience des droits des locataires<sup>40</sup>. Elle souligne que le mouvement des locataires a tenté d'opposer au concept de « property rights » un « creative concept of community rights » fondé sur le tissu social.

Au Québec, alors que des auteurs soutiennent que la rénovation urbaine à Montréal a permis la revitalisation de quartiers centraux<sup>41</sup>, d'autres s'intéressent à la résistance citoyenne des populations touchées par l'étude des organismes communautaires<sup>42</sup>. Pierre Hamel et Jean-François Léonard se sont penchés sur les mouvements sociaux pour le droit au logement à Montréal qui ont fait suite aux expropriations et à l'augmentation des loyers causées par la rénovation urbaine des années 1960<sup>43</sup>. Ils soutiennent que ces mobilisations

---

<sup>39</sup> Roberta Gold, *When Tenants Claimed the City: The Struggle for Citizenship in New York City Housing*, p. 4.

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> On attribue à certains projets gouvernementaux de grande envergure, qui ont entraîné la destruction de quartiers montréalais, une revitalisation positive qui a permis d'éviter le sort tragique de nombreux quartiers anciens de métropoles étasuniennes qui se sont considérablement appauvries. Les gouvernements fédéral et provincial vont investir dans des équipements culturels ou éducatifs comme la Place des arts, la Place Radio-Canada, l'Université du Québec à Montréal (UQAM) afin de redynamiser ces quartiers. Contrairement aux critiques formulées par les auteurs qui analysent d'un point de vue social les conséquences des rénovations urbaines, certains soulignent leurs effets bénéfiques d'un point de vue urbanistique alors que le délabrement de ces quartiers semblait inévitable sans l'intervention des gouvernements. Anne-Marie Séguin, Paula Negron-Poblete et Philippe Apparicio, « Pauvreté et richesse dans la région montréalaise depuis l'après-guerre : Un paysage en mouvement », p. 1162, 1163. Notons aussi que l'embourgeoisement des quartiers populaires, phénomène urbain plus insidieux, va également entraîner la relocalisation des populations les plus démunies. Depuis les années 1970, le terme gentrification, ou embourgeoisement, est employé pour décrire les transformations d'anciens quartiers. Ce processus s'accompagne généralement d'une augmentation du taux de propriétaires occupants. Cette valorisation des anciens quartiers est bien reçue par les autorités municipales puisqu'elle s'accompagne d'une montée des prix et, par la même occasion, des taxes. *Ibid.*, p. 1153

<sup>42</sup> Laurence Bherer soutient que des mesures sociales proposées par ces organismes sont reprises par l'État. Elle en énumère quelques-uns : le Comité des citoyens de Milton-Parc, les groupes Westmount Action Committee, The Westmount Tenant Association, The Lower Westmount Citizen Committee, le Réveil des citoyens de Sainte-Cunégonde, etc. Ce dernier regroupement servira de modèle à la résistance citoyenne dans plusieurs quartiers. Laurence Bherer et Jean-Pierre Collin, « Enjeux urbains et mobilisation politique : de la subsidiarité à la gouvernance institutionnalisée », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 1189.

<sup>43</sup> Pierre Hamel et Jean-François Léonard, « Ambivalence des luttes urbaines et ambiguïté des interventions de l'État », *Revue internationale d'action communautaire (RIAC)*, vol. 4, no 44, 1980, p. 74-82; Pierre Hamel, *Analyse des pratiques urbaines revendicatives à Montréal (1963-1976)*, Thèse de doctorat, Faculté

ont permis l'éveil d'un certain sentiment d'appartenance de classe sociale en favorisant l'expérience d'une forme de solidarité sur la base d'intérêts communs, en dehors des lieux de travail. Même si les mobilisations relatives à l'habitation sont soutenues, elles demeurent défensives la plupart du temps, en plus d'être des réponses circonstanciées à des situations ponctuelles d'urgence ou de crise. Les revendications concernent principalement les évictions, les démolitions et la hausse des loyers. Pour les auteurs, l'utilisation de recours traditionnels juridiques entraîne des effets démobilisateurs, la lutte des locataires s'atomisant en lutte de locataires. Ainsi, alors que l'historiographie des mouvements sociaux a souligné les limites et les écueils associés à l'organisation des locataires<sup>44</sup>, l'utilisation de la justice est perçue comme un recours individuel qui exclut toute forme de regroupement. Pourtant, la jurisprudence québécoise va reconnaître – au cours de notre période d'étude – la possibilité pour plusieurs locataires qui partagent une situation similaire de joindre leur demande afin d'être entendus simultanément en justice. Nous tenterons de mesurer la popularité de tels recours et étudierons la réaction des propriétaires envers ces regroupements de locataires, en particulier les actions menées par les corporations d'investissement immobilier.

### ***Les différents types d'investisseurs et leurs effets sur le cadre bâti***

L'influence du capital immobilier dans le développement urbain ne peut être comprise adéquatement sans prendre en compte la diversité des groupes qui le possède<sup>45</sup>.

---

de l'Aménagement, Université de Montréal, 1979. 617 p.

<sup>44</sup> Notons que le peu d'influence des luttes de locataires lors de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle a été souligné par Marc Choko : « une question reste entière, soit celle des luttes relativement faibles au niveau du logement à Montréal. [...] Une des constatations à approfondir serait que les luttes sur le logement sont avant tout le fait de la petite-bourgeoisie. Cela pourrait s'expliquer par le fait que pour les travailleurs accoutumés au mauvais logement, cette situation est inconsciente ou acceptée, ou alors que leur réflexe porte avant tout sur la contradiction première et que tout mécontentement s'exprime au niveau de l'emploi et non de la consommation ». Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal* (volume 1-1861 à 1939), p. 246.

<sup>45</sup> Les différents comportements et intérêts des propriétaires occupants et des propriétaires non occupants ont déjà été soulignés par Aimé Roy. Les politiques d'aménagement du territoire dans le quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec, notamment l'implantation d'une autoroute, font l'objet de plus de contestation de la part des propriétaires occupants qui mettent en relation l'augmentation du capital foncier et une possible perte au niveau de la qualité de vie. Aimé Roy, « Capital immobilier, propriétaires fonciers et aménagement de la ville : le cas du quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 25, no 64, 1981, p. 133-148.

Les investisseurs ne forment pas un groupe homogène qui agit conformément aux simples lois du marché. Au contraire, comme le démontre Richard Dennis par l'étude du cas de Toronto au début du XX<sup>e</sup> siècle, les propriétaires n'investissent pas uniquement en fonction de la demande du marché locatif, et ce, pour différentes raisons<sup>46</sup>. D'une part, les grands investisseurs évaluent différentes opportunités d'investissement et s'orientent naturellement vers les options permettant un meilleur retour sur l'investissement, ce qui les mène, bien souvent, vers d'autres placements plus attrayants que le logement locatif. D'autre part, bien qu'ils tirent profit de revenus d'appoint avec la location de logements, les petits propriétaires tendent davantage à prendre des décisions d'investissement basées sur des facteurs personnels plutôt que sur des facteurs liés aux aléas du marché locatif<sup>47</sup>.

Inversement, une étude réalisée par Isabelle Huppé en histoire appliquée a permis de mieux comprendre l'évolution des immeubles à appartements au tournant du XX<sup>e</sup> siècle dans le centre-ville de Montréal, au moyen d'une analyse des comportements prévisibles des investisseurs d'un point de vue capitaliste. Ces bâtiments, plus grands que ceux traités par David Hanna mentionné plus haut, représentent plus de 90 % de l'ensemble des constructions mis en chantier au cours de la période étudiée<sup>48</sup>. Contrairement aux constructeurs de duplex de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle – décrits par Hanna comme modestes – qui opèrent à petite échelle et qui construisent, en premier lieu, pour se loger eux-mêmes<sup>49</sup>, ces nouveaux bâtisseurs – bien souvent de grandes corporations d'investissement – érigent et exploitent de grands immeubles, leur principale préoccupation étant le retour sur investissement. Ces immeubles imposants vont perdurer, contrairement aux autres « plex » de plus petite taille, car leurs caractéristiques s'intègrent davantage dans le paysage et la fonction du centre-ville. Selon l'auteure, ces constructions témoignent d'une

---

<sup>46</sup> Richard Dennis, *Landlords and Rented Housing in Toronto, 1885-1914*, Toronto, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, no 162, juillet 1987, 57 p.

<sup>47</sup> Comme l'affirme David Burley à propos des différents types d'investisseurs immobiliers : « their social diversity and the variations in their investments frustrate generalizations about landlords as a group ». David G. Burley, « The Senator, The Merchant, Two Carpenters, and a Widow: A Survey of Canadian Landlords in 1871 », *Urban History Review*, vol. 25, no 2, 1997, p. 6.

<sup>48</sup> Isabelle Huppé, « Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914. Un nouveau type d'habitation », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 39, no 2, 2011, p. 52.

<sup>49</sup> Il les qualifie de « person of modest means operating on a very small scale », de « non-speculative builder » et de « small-scale entrepreneurs who operated with small sums of capital and survived on small profits ». David Hanna, *Montreal, A City Built by Small Builders : 1867-1880*, p. 14, 277.

adaptation du marché aux besoins et préférences des citoyens en offrant toujours plus de logements locatifs dans un espace limité<sup>50</sup>. Par contre, on s'interroge à savoir si ces immeubles, possédés par des propriétaires non occupants<sup>51</sup> et caractérisés par une forte proximité entre les occupants<sup>52</sup>, font davantage l'objet de plaintes de la part des locataires. En quoi l'apparition du grand capital immobilier, qui se manifeste par l'érection de ces complexes résidentiels, influence-t-elle les rapports entre locataires et propriétaires? La rentabilisation des investissements immobiliers à grande échelle a entraîné des problèmes sociaux tels que l'encombrement des logements, une montée fulgurante des loyers et le délabrement de certaines habitations. L'analyse des recours des locataires en justice nous permettra de documenter la détérioration des habitations et la densification urbaine causée par les stratégies de rentabilisation de l'espace.

De plus, notre thèse permettra de vérifier si les différents types de propriétaires entretiennent des rapports différents avec leurs locataires. L'étude des recours des propriétaires nous permettra d'analyser non seulement les principales préoccupations des investisseurs, mais également de nous renseigner sur la gestion même de leur capital. Les grands propriétaires manifestent-ils autant d'intérêt pour la vie de quartier et de sollicitude vis-à-vis de la situation économique de leurs locataires que les petits propriétaires? Une possible augmentation de la distance géographique moyenne entre la résidence des propriétaires et les lieux dans lesquels ils investissent au cours de notre période d'étude peut-elle aussi témoigner d'un certain désintérêt des propriétaires quant à la qualité des milieux de vie ou simplement de la valeur d'usage des immeubles? À l'opposé, la proximité entre les propriétaires et les locataires est-elle garante de relations cordiales? L'observation au quotidien des locataires vivant à proximité mène-t-elle à plus de réprobation concernant les mauvaises habitudes de vie et d'utilisation inadéquate des lieux loués? En d'autres

---

<sup>50</sup> Isabelle Huppé, « Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914. Un nouveau type d'habitation », p. 52.

<sup>51</sup> Marc Choko et Richard Harris avaient déjà démontré que l'apparition de ces immeubles à logement entraîne le déclin de la propriété. Marc Choko et Richard Harris, *L'évolution du mode d'occupation des logements à Montréal et à Toronto depuis le milieu du XIXe siècle*, Montréal, Institut national de la recherche scientifique (INRS), 1989, p. 1-28.

<sup>52</sup> En ce qui concerne l'entassement des ménages montréalais voir aussi Gilles Lauzon, *Pointe-Saint-Charles L'urbanisation d'un quartier ouvrier de Montréal, 1840-1930*, Québec, Les éditions du Septentrion, 2014, p. 180.

mots, l'analyse des dossiers judiciaires va permettre de comparer les différents intérêts des propriétaires et d'« entendre » leurs réclamations particulières plutôt que de démontrer comment, par groupes ou ligues interposées, les droits des propriétaires se sont imposés.

### *Les enjeux et les impacts de l'hygiène publique*

L'approche hygiéniste en histoire urbaine s'est intéressée aux discours des spécialistes de la santé publique et à leur impact sur l'élaboration d'une ville moderne. Robert Gagnon et Natasha Zwarich s'intéressent précisément à l'arrivée de nouveaux experts qui ont joué un rôle de premier plan dans la mise en place d'infrastructures liées à la santé publique au XIX<sup>e</sup> siècle à Montréal, les ingénieurs sanitaires<sup>53</sup>. Le discours hygiéniste gagne en crédibilité et fait progressivement son apparition au sein de l'administration publique. L'ingénieur sanitaire représente une figure hybride du médecin et de l'ingénieur : « il jou[e] un rôle dans la mise en place de nouvelles infrastructures urbaines et dans l'application des politiques sanitaires »<sup>54</sup>. Par contre, comme le démontre Gabrielle Rioux dans son analyse de l'évolution de l'urbanisme à Montréal entre 1897 et 1941<sup>55</sup>, les hygiénistes participent à l'élaboration de certaines lois certes, mais leur mise en œuvre réelle demeure compromise dans la pratique. En effet, les statuts refondus de 1909 donnent plus de poids à la loi d'hygiène publique précisant que les municipalités détiennent le pouvoir d'ordonner à la personne responsable d'une situation d'insalubrité de la faire cesser. Toutefois, ces pouvoirs sont peu exercés : « trop de logements sembl[ent] mal construits parce que les autorités municipales n'[ont] pas voulu consentir en temps opportun les ressources à l'application des règlements »<sup>56</sup>. Afin d'augmenter leurs revenus, certains propriétaires « élèv[ent] de nouvelles cloisons, créant du coup des chambres noires, ou f[ont] construire des chambres à débarras qu'ils s'empres[ent] de louer comme pièce habitable »<sup>57</sup>. Les médecins avaient déjà exprimé de vives critiques à l'encontre de

---

<sup>53</sup> Robert Gagnon et Natasha Zwarich, « Les ingénieurs sanitaires à Montréal, 1870-1945 : Lieux de formation et exercice de la profession », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 37, no 1, automne 2008, p. 3-20.

<sup>54</sup> *Ibid.*, p. 3.

<sup>55</sup> Gabrielle Rioux, *Le milieu de l'urbanisme à Montréal (1897-1941) : histoire d'une « refondation »*, Thèse de doctorat en études urbaines et en histoire, Université du Québec à Montréal et Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2013, 366 p.

<sup>56</sup> *Ibid.*, p. 77.

<sup>57</sup> *Ibid.*, p. 85.

ce type de construction. Dans ce contexte, les hygiénistes ont joué un rôle de catalyseur dans la lutte au mauvais logis en insistant sur la responsabilité des autorités à sévir contre les propriétaires fautifs. Leurs discours invoquent « un devoir de rupture avec un capitalisme fondé sur le seul droit individuel »<sup>58</sup>.

À partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les hygiénistes définissent les caractéristiques d'un milieu de vie sain en prenant en compte : la qualité de l'air, l'isolation, l'humidité ambiante, la densité d'occupation, l'ensoleillement, les matériaux de construction, les conditions d'emplacement, les commodités modernes, l'espace disponible sur le terrain et la propreté du logement<sup>59</sup>. Les hygiénistes ont défini avec plus de précision la notion d'insalubrité. Ainsi, l'insalubrité constitutive met en cause l'ouvrage bâti, alors que celle dite acquise recouvre l'ensemble des comportements des occupants<sup>60</sup>. Notons au passage que cette responsabilité des locataires en ce qui concerne le logement insalubre est presque inexistante dans l'historiographie. L'étude des dossiers judiciaires va permettre de mettre en lumière des comportements préjudiciables de locataires.

Par ailleurs, la notion de taudis, très utilisée pour décrire les quartiers délabrés, laisse de plus en plus de place à celle d'habitation insalubre. Si la première notion va de pair avec une intervention publique de démolition, la seconde sous-entend une action d'entretien ou de rénovation qui incombe au propriétaire. Si « l'hygiène a fourni un puissant système de référence »<sup>61</sup>, comme l'affirme Gabrielle Rioux, quel sera son pouvoir réel lorsqu'il sera récupéré par les justiciables? Nous ferons la lumière sur le traitement en justice des cas d'insalubrité et vérifierons ainsi comment le discours hygiéniste a été utilisé dans les tribunaux de droit commun. De plus, l'analyse des témoignages de locataires permettra d'illustrer des enjeux généraux de santé publique, en mettant en lumière des

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, p. 313.

<sup>59</sup> Si les logements en mauvais état sont généralement plus abordables, ils entraînent souvent des coûts secondaires reliés à leur occupation. Le chauffage dans les logements mal isolés ou humides, par exemple, est plus difficile, donc plus dispendieux. Cet enjeu est au cœur de bien des poursuites judiciaires, en particulier lorsque des locataires fuient illégalement leur logement faute de pouvoir le chauffer adéquatement à un prix raisonnable.

<sup>60</sup> Gabrielle Rioux, *Le milieu de l'urbanisme à Montréal (1897-1941) : histoire d'une « refondation »*, p. 73.

<sup>61</sup> *Ibid.*, p. 315.

expériences réelles de « logement inhabitable » et de « perte de jouissance paisible des lieux ».

Soulignons finalement que l'étude du cadre bâti et des infrastructures reliées au logement s'est surtout penchée sur le XIX<sup>e</sup> siècle et le début du XX<sup>e</sup> siècle, en insistant principalement sur les conséquences de la transition vers le capitalisme industriel. Le milieu du XX<sup>e</sup> n'est que très peu étudié malgré que l'on voie poindre lors de cette période les premières véritables politiques de régulation du marché locatif au Canada et au Québec.

### 1.1.2 Les politiques d'État en matière de logement

L'interventionnisme d'État s'exerce sur au moins trois plans distincts; « [il] peut se faire, premièrement, sur le plan de la *régulation* des activités. Deuxièmement, sur le plan du *financement* des activités. Troisièmement, sur le plan de la *dispensation* (delivery ou provision) des activités ou des services »<sup>62</sup>. À ce jour, l'examen des mesures de régulation des activités a été passablement négligé par l'historiographie canadienne et québécoise au profit des travaux consacrés aux autres types d'interventionnisme<sup>63</sup>. Quelques études américaines et françaises se sont néanmoins intéressées aux mesures de contrôle des loyers mises en place en Amérique du Nord et en Europe au début et au milieu du XX<sup>e</sup> siècle<sup>64</sup>. L'histoire des politiques du logement permet de comprendre l'évolution des actions gouvernementales dans le domaine de l'habitation depuis leur apparition. De plus, les

---

<sup>62</sup> Yves Vaillancourt et Marie-Noël Ducharme, *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec*, Cahiers du LAREPPS, Montréal, 2000, p. 4.

<sup>63</sup> Le logement social, en particulier, a capté l'attention des historiens intéressés à l'interventionnisme de dispensation. Michel Margairaz, « Les historiens, l'histoire de la Caisse de dépôts et consignations et des politiques du logement », *Histoire urbaine*, 2008, no 23, p. 15-22; Sean Purdy, « "Ripped off" by the System: Housing Policy, Poverty, and Territorial Stigmatization in Regent Park Housing Project, 1951-1991 », *Labour/Le travail*, vol. 52, automne 2003, p. 45-108. L'interventionnisme de financement a été traité par les historiens qui se sont penchés sur les politiques d'accès à la propriété et celles visant à stimuler la construction domiciliaire.

<sup>64</sup> Les conséquences économiques du contrôle des loyers ont notamment été étudiées par François Robert. François Robert, « L'impact économique du moratoire et de l'encadrement des loyers (Lyon, 1914-1926) », *Le Mouvement Social*, 2017, no 259, p. 79-97.

études effectuées dans ce champ nous renseignent sur les moyens mis en place par les différents paliers de gouvernement au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

***L'adoption des premières lois de l'habitation : des politiques sociales temporaires***

Ce sont principalement les premières lois fédérales de l'habitation qui captent d'abord l'attention des historiens canadiens alors que les politiques du logement sont analysées comme des politiques sociales. Pour Richard Harris, l'ensemble des politiques du logement au Canada avant 1950 ne reflète pas l'orientation générale des politiques sociales du pays : « for many years Canada relied more on market solutions than did the U-S »<sup>65</sup>. Les premières politiques du logement mises en place par le Canada sont décrites comme étant plus libérales que celles des États-Unis. Il cite quelques exemples : le gouvernement canadien n'est pas intervenu lors de la crise hypothécaire des années 1930, les programmes de construction de maisons ont été moins actifs du côté canadien, le Canada a été plus lent à investir dans le logement social, etc. Il soutient que « at least until the 1950s, Canada was more American than the United States »<sup>66</sup>. Il serait donc erroné de tenir pour acquis que les politiques du logement au Canada se situeraient entre celles de la Grande-Bretagne, où le gouvernement national joue un rôle actif de régulateur « by laws »<sup>67</sup>, et celles des États-Unis, plus libérales. Toutefois, la situation change considérablement après 1950. Pour Barbara Wake Carroll, les politiques du logement de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle sont cohérentes avec les autres politiques sociales du pays : « they are similar to the pattern of other social welfare policies »<sup>68</sup>. Ces politiques évoluent dès lors au même rythme que le contexte idéologique, économique et politique de l'époque<sup>69</sup>.

---

<sup>65</sup> Richard Harris, « Housing and Social Policy : An Historical Perspective on Canadian-American Differences-A Comment », *Urban Studies*, vol. 36, no 7, 1999, p. 1169.

<sup>66</sup> Richard Harris, « More American than the United States: Housing in Urban Canada in the Twentieth Century », *Journal of Urban History*, vol. 26, no 4, 2001, p. 457.

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> Barbara Wake Carroll, « Post-war Trends in Canadian Housing Policy », *Urban History Review*, no 18, juin 1989, p. 64.

<sup>69</sup> Carroll démontre aussi que les différentes mesures gouvernementales visent souvent à résoudre un problème causé par les mesures précédentes : « each phase produced both solutions and problems; problems that were instrumental in the development of a new consensus ». *Ibid.*, p. 72. Voulant agir ponctuellement

Il n'empêche que l'adoption d'une politique nationale du logement se heurte à bien des résistances, autant politiques que sociales, au milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Ces difficultés rendent compte des interactions entre les différents pouvoirs politiques. Marc Choko traite de l'intervention de l'État fédéral dans le domaine du logement et des rapports qu'il entretient à ce sujet avec l'État provincial et le pouvoir municipal entre 1940 et 1960<sup>70</sup>. Il relate les difficultés que le fédéral rencontre au Québec et en particulier à Montréal au moment de faire adopter ses politiques de logement social :

c'est que la résistance à l'intervention fédérale n'est pas strictement un effet de politique politicienne ou une autre manifestation de l'autonomisme provincial. Elle s'inscrit dans la conception, alors dominante aux paliers provincial et local, selon laquelle le rôle de l'État se limite à la gérance des rapports politiques. L'État ne doit pas se substituer aux agents économiques et sociaux privés dans la production et la distribution des ressources<sup>71</sup>.

L'hostilité de l'administration municipale de Montréal envers les politiques de logement social menées par le gouvernement fédéral lors de la Deuxième Guerre mondiale témoigne de cette résistance. Sans surprise, « des édiles sont aussi membres d'organismes comme la Ligue des propriétaires de Montréal, le Montreal Board of Trade et la Chambre de commerce »<sup>72</sup>.

Par ailleurs, les études en histoire qui se sont intéressées aux politiques de régulation du marché locatif ont surtout analysé ces mesures comme des « product of crisis »<sup>73</sup>. Ces dernières sont instaurées en période de guerre ou lors d'importantes périodes d'inflation et visent, dans la plupart des cas, à compenser les lacunes temporaires du marché. L'interventionnisme du gouvernement fédéral lors de la Seconde Guerre mondiale

---

sur une situation problématique, les politiques s'élaborent autour de stratégies à court terme empêchant l'adoption de solutions viables et durables.

<sup>70</sup> Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Première partie », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, no 2, 1986, p. 127-136.

<sup>71</sup> *Ibid.*, p. 130.

<sup>72</sup> Magda Fahrni, « La Deuxième Guerre mondiale : territoires d'armement et de l'effort de guerre », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région, tome II, De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 850.

<sup>73</sup> William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », dans William Dennis Keating, Michael B. Teitz et Andrejs Skaburskis, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998, p. 3.

représente néanmoins un moment charnière dans le domaine du logement, en particulier avec l'adoption de l'ordonnance de contrôle des loyers, la *Loi pour contrôler les Loyers*<sup>74</sup>. Cette mesure va protéger les locataires sur deux points précis : l'expulsion de locataires ne peut s'appuyer sur l'expiration du bail ou le désir d'augmenter le loyer.

Toutefois, comme le précise Marc Choko, cette politique de contrôle des loyers est d'abord imposée par des impératifs économiques de production industrielle afin de soutenir l'effort de guerre, plutôt que par des considérations sociales. Elle vise principalement les grands centres industriels nationaux, dont Montréal est le plus important, dans le but d'éviter une hausse abusive des loyers qui limiterait la quantité de main-d'œuvre disponible<sup>75</sup>. Le contrôle des loyers s'inscrit dans un vaste programme national ayant pour but de juguler la hausse des prix et des salaires et de rationner la consommation. Ainsi, il serait erroné de concevoir la régulation du marché locatif comme étant essentiellement portée par des idéaux progressistes d'égalité et de répartition des richesses, car elle s'appuie originellement sur une logique capitaliste de production<sup>76</sup>. Les politiques de régulation des rapports de location se présentent d'abord comme des politiques économiques et non comme des politiques sociales. Par ailleurs, il paraît hasardeux d'imputer aux régimes d'encadrement des loyers des idéologies hostiles à la propriété individuelle :

Les motifs qui ont poussé à l'instauration de l'encadrement des loyers sont en effet conjoncturels avant d'être idéologiques. Il s'agit d'abord de la guerre et la protection des mobilisés et de leurs familles, puis l'objectif devient d'éviter une explosion sociale causée par des expulsions massives pour des raisons spéculatives.<sup>77</sup>

L'intervention active de l'État fédéral dans le domaine du logement dans les années 1940 et 1950 « montre bien qu'il n'y a pas un mouvement continu, progressif, d'accroissement du rôle de l'État, débouchant sur un État omniprésent et tout-puissant. Il s'agit plutôt

---

<sup>74</sup> *Loi pour contrôler les Loyers*, Statuts du Canada (S.C.), 1941, en vertu de la *Loi des mesures de guerre*, Statuts révisés du Canada (S.R.C.), 1927, chap. 206.

<sup>75</sup> Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Première partie », p. 130.

<sup>76</sup> Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal* (volume 1-1861 à 1939), p. 125.

<sup>77</sup> Loïc Bonneval, François Robert, Florence Goffrette-Nagot *et al.*, *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignements historiques (1914-2014)*, Ministère de l'égalité des territoires et du logement/Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2015, p. 64.

d'avancées et de reculs, de retraits volontaires ou forcés, de transformations »<sup>78</sup>. L'étude de l'évolution du cadre législatif relatif à la location résidentielle, ainsi que le fondement économique sur lequel il s'appuie, fournit un nouvel éclairage sur cette question épineuse qu'est le rôle de l'État dans le domaine de l'habitation au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

Certes, la passation des pouvoirs en matière de logement entre le gouvernement fédéral et les provinces était prévisible puisque, d'un point de vue constitutionnel – en vertu de l'Acte de l'Amérique du Nord britannique (AANB) –, l'État canadien empiète sur les juridictions des provinces en légiférant sur les loyers. Ce passage des pouvoirs et des responsabilités du gouvernement fédéral vers les provinces est mis en lumière par Dominique Marshall qui s'intéresse aux premières politiques sociales au Canada, soit l'obligation scolaire et les allocations familiales<sup>79</sup>. Les politiques sociales vont de plus en plus, à partir des années 1960, devenir la responsabilité des provinces. L'auteure soutient en effet que « durant deux décennies, le gouvernement fédéral avait préparé indirectement la venue d'un État-providence provincial, en fournissant lois, structures et expertise aux réformistes québécois »<sup>80</sup>. De même on assiste, au début des années 1950, à la récupération, par le gouvernement provincial, des principes qui ont justifié l'adoption d'un contrôle des loyers par l'État fédéral<sup>81</sup>. Québec adopte en 1951, la journée même du retrait des ordonnances fédérales encadrant le marché locatif, la *Loi concernant la régie des loyers*, remplacée en 1952 par la *Loi pour favoriser la conciliation entre propriétaires et locataires*. Notre examen de l'évolution des règles régissant la location d'immeubles résidentiels dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> à Montréal va apporter un éclairage nouveau sur ce transfert de responsabilités du fédéral vers le provincial<sup>82</sup>.

---

<sup>78</sup> Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Première partie », p. 135.

<sup>79</sup> Dominique Marshall, *Aux origines sociales de l'État-providence : Familles québécoises, obligation scolaire et allocations familiales 1940-1955*, Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1998, 317 p.

<sup>80</sup> *Ibid.*, p. 287.

<sup>81</sup> Notre analyse des conflits en justice débute en 1950 alors que la Commission des prix et du commerce en temps de guerre contrôle les loyers.

<sup>82</sup> Jean-Claude Thibodeau propose une étude comparative des différentes politiques du logement adoptées par le Québec, l'Ontario et la Colombie-Britannique entre 1950 et 2000. L'auteur vante les mérites du Québec et affirme que son succès est attribuable à « la stabilité de la législation dans le temps, par son existence et ses principes, la souplesse de celle-ci par la conciliation et la permanence induite par l'inscription de certaines

Alors que l'interventionnisme en matière de logement entre 1914 et 1950 se présente comme une solution temporaire en réponse à des conjonctures de crise spécifiques, certains historiens soulignent qu'il est surtout la conséquence des « transformations profondes et durables des perceptions sociales du système de propriété privée, de sa légitimité et de sa capacité à apporter la prospérité et à protéger des crises et des guerres »<sup>83</sup>. Le contrôle des loyers, plus précisément, a symbolisé une rupture pour des théoriciens du droit, essayistes et historiens de l'économie et du logement qui y voient la fin de *l'âge d'or de la propriété privée*<sup>84</sup>. Il traduit « un profond changement d'attitude face à la légitimité de la propriété privée et des inégalités produites par les relations de propriété »<sup>85</sup>. Cette approche qui replace l'interventionnisme dans la longue durée, perçoit davantage les guerres et les crises comme des événements catalyseurs qui accélèrent l'essoufflement chronique d'un système où le marché est censé s'autoréguler.

Selon Thomas Piketty, pour qui les systèmes idéologiques prédominent ou déterminent les systèmes économiques<sup>86</sup>, l'idéologie « propriétaire »<sup>87</sup> – caractérisée par

---

dispositions relatives au logement locatif dans le *Code civil* du Québec ». Jean-Claude Thibodeau, *Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000*, Société d'habitation du Québec et la Régie du logement, septembre 2001, p. 5. Nous allons porter un regard plus critique sur les politiques de régulation du Québec notamment en examinant la mise en œuvre des normes formelles sur le terrain.

<sup>83</sup> Thomas Piketty, *Capital et idéologie*. Paris, Éditions du Seuil, 2019, p. 491. Pour l'historien économique Karl Polanyi, qui croit en 1944 voir l'avènement d'un socialisme démocratique, l'époque d'une économie débridée et autorégulée est révolue et doit faire l'objet d'un réencastrement social. Karl Polanyi, *La Grande Transformation*, Domont, Gallimard, 1983 (1<sup>re</sup> édition 1944), 467 p.

<sup>84</sup> Danièle Voldman, *Locataires et propriétaires : une histoire française*, Paris, Payot et Rivages, 2016, p.117-118; Thomas Piketty, *Capital et idéologie*, Paris, Éditions du Seuil, 2019, p. 512. Karl Polanyi soutient que l'interventionnisme et la réglementation des prix remettaient en cause l'économie de marché en tant que système global autorégulateur sur lequel était fondée l'économie mondiale. Karl Polanyi, *La Grande Transformation*, p. 87, 118, 119, 121.

<sup>85</sup> Thomas Piketty, *Capital et idéologie*, p. 512.

<sup>86</sup> C'est également en soulignant la prédominance des idéologies sur les systèmes économiques que Robert Sweeny affirme qu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle, la propriété, située au cœur des rapports sociaux, était garante d'une « économie morale » où le bien général, prétendait-on, avait préséance sur les lois du marché. L'importance accordée à la valeur d'usage, aux dépens de la valeur marchande, aurait limité la disparité des richesses. Selon Sweeny, le recul du taux de propriété accélère la venue du capitalisme industriel. Robert Sweeny, *Why Did We Choose to Industrialize? Montréal, 1819-1849*, Montréal, McGill-Queen's Press, 2015, 436 p.

<sup>87</sup> Piketty met de l'avant la question du « régime de propriété, c'est-à-dire de l'ensemble des règles décrivant les différentes formes de possessions possibles, ainsi que les procédures légales et pratiques définissant et encadrant les relations de propriété entre les groupes sociaux concernés ». Il affirme prendre ses distances par rapport aux doctrines dites « marxistes selon lesquelles l'état des forces économiques et des rapports de

une séparation stricte entre le droit de propriété et les pouvoirs régaliens – se heurte progressivement à l'interventionnisme des gouvernements au cours du XX<sup>e</sup> siècle. La « crise des sociétés de propriétaires »<sup>88</sup> qui s'ensuit se distingue par l'adoption des politiques de régulation des marchés immobiliers et financiers « dont le cas le plus emblématique est celui des mécanismes de blocage des loyers »<sup>89</sup>. L'analyse de l'évolution du cadre légal relatif au logement locatif au Québec, que nous proposons ici, s'accompagnera d'un survol des différents organismes et doctrines qui s'opposent à l'interventionnisme au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Ainsi, nous étudierons les résistances politiques, économiques et même sociales envers cette volonté d'instaurer les premières mesures de régulation du marché locatif, d'abord au Canada (1941-1951) et ensuite au Québec (1951-1980).

### ***Le rendement des politiques du logement***

Des dissonances entre les objectifs annoncés par les législateurs et les effets réels des politiques du logement ont été observées par les historiens<sup>90</sup>. Cette approche, qui s'intéresse au rendement des politiques en observant leur modalité d'implantation et leurs conséquences réelles, favorise une meilleure compréhension des enjeux reliés à la propriété qu'une simple description évolutive des lois<sup>91</sup>. Ainsi, l'historiographie canadienne des

---

production déterminerait presque mécaniquement la “superstructure” idéologique d'une société ». Il substitue à la lutte des classes la lutte des idéologies. Selon lui : « les rapports de propriété ne sont jamais définis de façon unique ils dépendent avant tout du système légal, fiscal et social que l'on se donne ». Thomas Piketty, *Capital et idéologie*, p. 16, 21, 236.

<sup>88</sup> *Ibid.*, p. 489.

<sup>89</sup> *Ibid.*, p. 512.

<sup>90</sup> L'historiographie française et internationale regorgent d'études qui s'intéressent au rendement des politiques du logement, autant au niveau de l'inadéquation entre les discours des autorités et les politiques réelles (Caru), qu'entre les besoins réels et les mesures gouvernementales prises (Frouard). Vanessa Caru, « La fabrique du logement ouvrier à Bombay, réalisation de l'État colonial et pratiques habitantes (1898-1926) », *Société française d'histoire urbaine* (SFHU), vol. 2, no 19, 2007, p. 55-76; Hélène Frouard, « À l'ombre des familles nombreuses : les politiques françaises du logement au XX<sup>e</sup> siècle », *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, vol. 2, no 57, 2010, p. 115-131. Frouard démontre que la délimitation des populations visées en exclut d'autres qui ne peuvent profiter de l'aide gouvernementale bien que leurs besoins soient criants.

<sup>91</sup> Selon Pierre Bourdieu et Christine Rosine, la politique du logement émerge d'un rapport de force structurel entre les différents agents ou institutions intéressés. Les auteurs conçoivent le marché du logement comme un « marché bureaucratique construit et contrôlé » où les agents, appartenant à différents groupes, se positionnent en fonction des intérêts du groupe auquel ils appartiennent. Ils analysent ainsi le travail effectué par les « agents efficients » que ce soit le personnel mandaté lors de commissions d'enquête ou ceux à qui

politiques de l'habitation a remis en question le rendement des politiques nationales d'accès à la propriété du début du siècle<sup>92</sup>. John Bacher explique l'inefficacité des premières politiques nationales en 1935, le *Dominion Housing Act* (DHA), par une analyse biographique d'un législateur en particulier, William Clifford Clark, qu'il accuse d'être de mauvaise foi<sup>93</sup>. Des intérêts individuels auraient ainsi détourné les objectifs initiaux d'aide aux logements à loyer modique en faveur d'un programme visant à stimuler la construction de nouvelles maisons. Afin de faire taire ses détracteurs, William Clifford Clark met en place des dispositions au profit des logements à bon marché tout en s'assurant sournoisement qu'elles demeurent inapplicables<sup>94</sup>. De son côté, l'historien John Patrick Belec soutient que les lacunes du DHA s'expliquent en partie par un manque de consultation publique et d'avis d'experts<sup>95</sup>. En conséquence, les mesures mises en place échouent à favoriser l'ensemble des classes sociales :

the DHA did nothing to overcome existing spatial and class biases of conventional mortgage lending in Canadian cities. Nor did it stimulate construction, particularly for low or medium income earners. Rather, institutional lenders were simply continuing their previous practices, as condoned by the Department of Finance<sup>96</sup>.

Belec affirme même que cette loi a comme effet d'accentuer les inégalités de classe. En effet, ces mesures qui facilitent l'accès à la propriété bénéficient davantage aux gens plus aisés : « DHA housing was accessible only to an exclusive social and economic population

---

revient la responsabilité de faire appliquer la loi. Pierre Bourdieu et Christin Rosine, « La construction du marché [Le champ administratif et la production de la "politique du logement"] », *Actes de la recherche en sciences sociales, L'économie de la maison*, vol. 81-82, mars 1990, p. 65-66, 83; Pierre Bourdieu, « Droit et passe-droit [Le champ des pouvoirs territoriaux et la mise en œuvre des règlements] », *Actes de la recherche en sciences sociales, L'économie de la maison*, vol. 81-82, mars 1990, p. 86-96. Ainsi, nous analyserons également l'évolution de la jurisprudence en ce domaine ainsi que l'interprétation des juges à l'égard des normes qu'ils doivent appliquer.

<sup>92</sup> Richard Harris s'intéresse aux conséquences urbaines de l'augmentation du taux de propriétaires parmi la classe ouvrière dans l'après-guerre. Richard Harris, « The Suburban Worker in the History of Labor », *International Labor and Working-Class History*, no 64, 2003, p. 8-24.

<sup>93</sup> John Bacher, « W.C. Clark and the Politics of Canada Housing Policy, 1935-52 », *Urban History Review*, vol. 17, no 1, juin 1988, p. 4-15.

<sup>94</sup> De plus, alors qu'il se voit contraint d'instaurer un programme de contrôle du coût des loyers ainsi qu'un programme fédéral de logements locatifs durant la Seconde Guerre mondiale, il s'assure néanmoins que leur portée soit limitée et qu'ils soient éliminés progressivement. *Ibid.*

<sup>95</sup> John Patrick Belec, « The Dominion Housing Act », *Urban History Review*, vol. 25, no 2, 1997, p. 53-62.

<sup>96</sup> *Ibid.*, p. 55.

group »<sup>97</sup>. L'historien canadien Kevin Brushett abonde dans le même sens et affirme que les conséquences des politiques de rénovation urbaine à Toronto (1940-1970) accentuent les écarts sociaux<sup>98</sup>. Bien que les rénovations urbaines soient présentées comme un moyen d'améliorer les conditions de vie des populations moins aisées, Brushett démontre qu'elles ont eu l'effet contraire : « state policies to eradicate the slums and renew neighbourhoods exacerbated rather than solved the housing problems of poor and working-class Torontonians »<sup>99</sup>. Ces résultats nous invitent à examiner de plus près la mise en œuvre des normes visant à réguler le marché locatif et les rapports entre les cocontractants au Québec par l'étude de cas réels.

Pour sa part, Max Foran explique comment les lois provinciales albertaines nuisent à l'implantation des politiques fédérales<sup>100</sup>. En effet, les lois mises en place par le gouvernement provincial du Crédit Social de William Aberhart, qui visent à protéger les fermiers de la perte de leur propriété lors de la Grande Dépression, limitent la capacité des institutions financières de prendre des actions contre les débiteurs en défaut de paiement. Ces mesures sociales provoquent la réticence des institutions financières, moins enclines à prêter de l'argent pour l'achat d'une maison. La participation des institutions financières étant essentielle dans un projet voulant favoriser l'accès à la propriété et stimuler la construction de nouvelles maisons, aucune construction n'est érigée avec le programme fédéral en Alberta<sup>101</sup>. D'une part, cette étude témoigne du défi que représente l'élaboration d'une politique nationale du logement, les lois provinciales pouvant s'interposer tout comme le marché de la finance. D'autre part, elle rend compte des possibles conséquences néfastes des lois sur les institutions financières et sur les marchés. De même, nous étudierons également le rendement des politiques du logement en tenant en compte des possibles effets pervers des mesures de régulation sur le marché immobilier et locatif. Nous nous interrogerons à propos de la rentabilité des investissements et du développement du

---

<sup>97</sup> *Ibid.*, p. 62.

<sup>98</sup> Kevin Brushett, *Blots on the Face of the City: The Politics of Slum Housing and Urban Renewal in Toronto, 1940-1970*, 665 p.

<sup>99</sup> *Ibid.*, p. ii.

<sup>100</sup> Max Foran, « From Bad to Worse, Calgary's Housing Crisis and Alberta's Debt Legislation 1935-1945 », *Alberta History*, Summer 2004, p. 17-25.

<sup>101</sup> *Ibid.*, p. 20.

parc locatif montréalais. L'analyse du travail des commissions d'enquête sur le logement à Montréal ainsi que l'identification des propriétaires justiciables jetteront un éclairage nouveau sur ces questions.

### *Le système de justice et la mise en œuvre de la loi*

À l'exception du travail réalisé par quelques juristes<sup>102</sup>, l'historiographie canadienne compte peu d'études sur le rôle de la justice dans les rapports de pouvoir entre locataires et propriétaires. Daniel Massicotte, qui a mené une des rares recherches sur les relations contractuelles entre locataires et propriétaires au Canada, propose une analyse des fondements historiques de l'acte de location aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles et du document légal auquel il donne lieu, le bail<sup>103</sup>. Bien qu'il observe une grande variété d'obligations contractuelles, il précise que la principale d'entre elles demeure le loyer<sup>104</sup>. Bon nombre de clauses visent à garantir le paiement du loyer : le locataire doit meubler suffisamment son logis pour couvrir le loyer annuel, il doit payer d'avance plusieurs mois de loyer et se doter d'un garant<sup>105</sup>. L'ensemble des moyens dont dispose le propriétaire pour récupérer sa créance « indique[nt] tout le prestige dont il jouit dans la société urbaine préindustrielle »<sup>106</sup>. Bien que la période ciblée par cette enquête se termine au XIX<sup>e</sup> siècle, l'analyse du contenu des baux nous apparaît essentielle afin de rendre compte des rapports de pouvoir au cours de la phase dite « précontractuelle »<sup>107</sup>, c'est-à-dire lors des négociations entre les parties. Il sera intéressant d'observer l'évolution des clauses

---

<sup>102</sup> Sylvio Normand propose une étude du fonctionnement du système de justice et des comportements des professionnels du droit. Il analyse les efforts déployés par les gouvernements entre 1840 et 1960 pour corriger les faiblesses du système de justice. L'auteur démontre que les modifications apportées à la procédure judiciaire n'ont pas permis d'améliorer l'accès à la justice. Alors que les efforts des réformateurs ont été principalement consacrés à transformer les institutions, soit les structures judiciaires et les normes juridiques, les facteurs culturels entourant l'administration de l'appareil judiciaire n'ont pas fait l'objet de révision. Sylvio Normand, « De la difficulté de rendre une justice rapide et peu coûteuse : une perspective historique (1840-1965) », *Les Cahiers de droit*, vol. 40, no 1, 1999, p. 13-31.

<sup>103</sup> Daniel Massicotte, « Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles », *Les Cahiers de droit*, vol. 37, no 4, 1996, p. 1053-1107.

<sup>104</sup> *Ibid.*, p. 1103.

<sup>105</sup> *Ibid.*, p. 1105.

<sup>106</sup> *Ibid.*

<sup>107</sup> Paul-André Crépeau, « Les principes directeurs de la réforme de louage de choses », dans *Landlord & tenant legislation : Nouvelles lois sur le louage de choses*, Les Conférences W.C.J. Meredith Memorial série 1974, Montréal, Faculty of Law, McGill University and Wilson et Lafleur, 1975, p. 16.

présentes dans les baux durant cette période charnière que représentent les années 1970 au Québec alors que le législateur inscrit dans le *Code civil* une série de clauses prohibées afin de limiter la liberté contractuelle<sup>108</sup>. Par ailleurs, l'étude du travail de la justice à qui échoit la responsabilité de faire respecter les stipulations du bail reste à faire. Nous observerons la récurrence des différents motifs de poursuites dans le corpus rassemblé ainsi que leur évolution durant la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

L'historiographie américaine a également souligné les écueils inhérents à l'élaboration d'une politique du logement à l'échelle nationale en raison notamment de la diversité des marchés et des parcs immobiliers<sup>109</sup>. William Dennis Keating, auteur qui s'est penché sur le contrôle des loyers aux États-Unis, a étudié les mesures de régulation du point de vue de son administration par les municipalités<sup>110</sup>. Keating démontre que même si le contrôle des loyers paraît

as monolithic in character and uniform in structure, the reality is much more complex. Rent control legislation differs considerably depending upon the author of the legislation (the federal, state, or local governing body, or landlord or tenant initiatives); the setting (the type of housing to be regulate, the problems involved, and the political and social context); and the legal constraints (such as those imposed by national or state laws). Similarly, the administration of rent control permitted by legislation varies greatly.<sup>111</sup>

Il expose la diversité des politiques du logement selon les paliers de gouvernance. À titre d'exemple, le gouvernement fédéral impose à l'échelle nationale de simples gels des prix des loyers en période de crise alors que les décisions des instances municipales tiennent compte du contexte économique et social de la région. L'étude du cas de Montréal lors de l'après-guerre permettra d'analyser la transition des politiques fédérales d'encadrement du marché locatif à celles du gouvernement provincial, mais aussi d'examiner en quoi elles diffèrent. À la différence des travaux menés sur le système de justice aux États-Unis,

---

<sup>108</sup> *Loi concernant le louage de choses*, Lois du Québec (L.Q.), 1973, chap. 74, art. 1664f à 1664h, 1664k et 1664m. (entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1974).

<sup>109</sup> William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », p. 2.

<sup>110</sup> William Dennis Keating, « Rent Control Legislation and Administration », dans William Dennis Keating, Michael B. Teitz et Andrejs Skaburskis, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998, p. 15-26.

<sup>111</sup> *Ibid.*, p. 15.

système fondé sur la *common law*<sup>112</sup>, notre étude permettra de comprendre le travail du législateur dans un système de justice de tradition civiliste. Notons néanmoins que les tribunaux développent une jurisprudence à partir de causes dont les circonstances particulières forcent une interprétation de la loi. L'étude de cette jurisprudence vise à faire la lumière sur ce travail de régulation à une époque où les règles régulant les échanges locatifs évoluent rapidement.

Keating s'est également intéressé à la constitutionnalité des politiques de contrôle des loyers en Californie et au New Jersey en analysant les restrictions imposées aux législateurs par le pouvoir judiciaire<sup>113</sup>. Cette approche s'est davantage développée aux États-Unis étant donné la prégnance du libéralisme économique et de la méfiance traditionnelle d'une partie des Américains envers toute forme d'interventionnisme étatique. Keating souligne que la justice américaine a restreint le pouvoir politique en matière d'habitation, cela en attaquant la constitutionnalité des mesures gouvernementales :

the most serious constitutional challenge raised against rent control has been the claim that it constitutes a taking of property, based on a denial of a fair return. [...] the taking of private property without just compensation by government is unconstitutional.<sup>114</sup>

Qu'en est-il de cette résistance des tribunaux envers les velléités interventionnistes au Canada? Nous porterons une attention aux contraintes qu'impose le pouvoir judiciaire aux volontés régulatrices du législateur canadien et québécois. Nous étudierons enfin les causes qui contestent la légitimité de certains recours, notamment les regroupements de locataires comme demandeurs en justice, et nous examinerons, plus largement encore, dans quelle mesure la procédure judiciaire et certains privilèges associés à la propriété nuisent à la mise en œuvre du droit du logement.

---

<sup>112</sup> La *common law* fait en sorte que « many of the policy issues raised by rent regulation have been decided by the court, rather than by the administrative or legislative branches of government ». William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », p. 3.

<sup>113</sup> William Dennis Keating, « The Court and Rent Control », dans William Dennis Keating, Michael B. Teitz et Andrejs Skaburskis, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998, p. 27-40.

<sup>114</sup> *Ibid.*, p. 30.

En résumé, l'histoire des politiques d'État en matière du logement s'est d'abord penchée sur la genèse de ces mesures et les volontés planificatrices. Les historiens canadiens, en particulier du côté anglophone, se sont surtout penchés sur les balbutiements de l'interventionnisme étatique en matière de logement<sup>115</sup>. Les travaux ont principalement mis en lumière les politiques sociales du logement et d'accès à la propriété, alors que les politiques de régulation du marché ont quelque peu été délaissées. Plutôt que de miser uniquement sur un interventionnisme de financement et de dispensation – que ce soit le logement social, l'aide directe au loyer ou l'élaboration de programmes d'accès à la propriété –, le gouvernement québécois se tourne également vers un interventionnisme de régulation, autour de règles encadrant le marché locatif et les relations contractuelles. L'étude de la mise en œuvre de ce type d'interventions est essentielle à la compréhension globale du problème du logement et du rôle concrètement assumé par l'État en ce domaine.

### 1.1.3 L'agentivité des familles en milieu urbain

L'historiographie des dernières décennies semble rompre avec une vision essentiellement institutionnelle des rapports de pouvoir dans le domaine du logement au profit d'une approche interactionniste qui met de l'avant les échanges directs. Une telle approche implique inmanquablement de tenir compte de la diversité des acteurs privés, des rapports de négociation et des stratégies de résistance de différents groupes sociaux<sup>116</sup>.

L'histoire sociale et plus précisément l'histoire de la famille ont largement couvert les transformations qu'entraînent l'industrialisation et l'urbanisation dans la vie des ménages à la fin du XIX<sup>e</sup> et durant le premier tiers du XX<sup>e</sup> siècle<sup>117</sup>. On constate que la

---

<sup>115</sup> Il est surtout question du Dominion Housing Act, perçu comme première véritable politique du logement au Canada. John Patrick Belec, « The Dominion Housing Act », p. 53-62; John Bacher, « W.C. Clark and the Politics of Canada Housing Policy, 1935-52 », p. 4-15.

<sup>116</sup> Isabelle Backouche et Nathalie Montel ont d'ailleurs critiqué l'aspect structurel de l'histoire urbaine et de l'histoire du logement : l'étude de la « construction des villes s'est centrée sur l'analyse des opérations les plus spectaculaires affectant l'évolution de l'espace urbain. La part belle était faite au rôle des pouvoirs centraux, des édiles ou des aménageurs professionnels, tandis que les signes d'une volonté planificatrice étaient traqués ». Isabelle Backouche et Nathalie Montel, « La fabrique ordinaire de la ville », *Histoire urbaine*, vol. 2, no 19, 2007, p. 5.

<sup>117</sup> L'Américaine Tamara Hareven fait éclater le mythe de la dislocation des familles et de l'apparition d'un mode de vie moderne et individualiste associé à l'industrialisation. Elle met de l'avant le concept de cycle de

famille représente une institution flexible qui s'adapte à la vie urbaine; des familles cohabitent alors que certains ménages accueillent des pensionnaires. La précarité des emplois et l'appréhension d'un déménagement imposent des stratégies résidentielles à court terme. La grande mobilité des ouvriers de l'époque se perçoit dans les multiples formes que vont revêtir les logements de passage. Ces études, qui mettent l'accent sur l'agentivité des acteurs sociaux ainsi que sur les modes d'habitation, nous poussent à repenser les rapports de pouvoir entre locataires et propriétaires en fonction des différentes ententes contractuelles, mais également en regard des stratégies résidentielles des locataires.

### ***La mobilité résidentielle et les logements de passage***

Les études en histoire de la famille ont largement traité des phénomènes démographiques, notamment de l'exode rural et des réseaux migratoires, en insistant sur la forte mobilité résidentielle en période d'industrialisation<sup>118</sup>. Le logement de passage va d'ailleurs grandement complexifier les rapports de location à Montréal au milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Bien des ententes entre locataires et propriétaires sont de courte durée, les baux mensuels et même hebdomadaires ne sont pas rares. La grande mobilité des ouvriers

---

vie (*life course*) afin de comprendre l'évolution des besoins des familles et des ménages. Tamara Hareven, *Families, History and Social Change : Life Course & Cross-Cultural Perspectives*, Boulder, Westview Press, 1999, 408 p.; Tamara Hareven, « The History of the Family and the Complexity of Social Change », *The American Historical Review*, vol. 96, no 1, février 1991, p. 95-124. ; Tamara Hareven, *Transitions : The Family and the Life Course in Historical Perspective*, New York, Academic Press, 1978, 304 p.; John Modell et Tamara Hareven, « Urbanization and the Malleable Household: An Examination of Boarding and Lodging in American Families », *Journal of Marriage and Family*, vol. 35, no 3, août 1973, p. 467-479. En ce qui concerne l'historiographie québécoise, voir Marc St-Hilaire, Laurent Richard et Richard Marcoux, « Individual and Familial Life Courses in Quebec City, 1871-1911: Some Considerations on Two Biographical Data Set », dans Gordon Darroch, dir., *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University, 2014, p. 322-360.

<sup>118</sup> Marc St-Hilaire, « La formation des populations urbaines au Québec : le cas du Saguenay aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles », *Cahiers québécois de démographie*, vol. 20, no 1, 1991, p. 1-36; William Widdis, « Migration and Urbanization : Some Historical Geographical Insight », *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, coll. Cheminements, CIEQ, 2004, p. 12-18; Gordon Darroch, « Household Experiences in Canada's Early Twentieth-Century Transformation », dans Gordon Darroch, dir., *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014, p. 149-190. Selon Valérie Laflamme, la modification du tissu social qu'amène l'industrialisation favorise le développement de formes de « logement de passage, à caractère transitoire ou provisoire, destiné à l'intégration des nouveaux arrivants ». Valérie Laflamme, « Partir pour la ville : étude des caractéristiques des pensionnaires dans la ville de Québec au tournant du XX<sup>e</sup> siècle », *Revue d'histoire de l'Amérique française* (RHAF), vol. 55, no 3, 2002, p. 408.

s'observe dans les dossiers judiciaires et plusieurs locataires quittent illégalement leur logement après seulement quelques semaines d'occupation, évoquant un changement d'emploi. D'autres déguerpièrent tout simplement, forçant les propriétaires à utiliser les tribunaux afin de se faire rembourser les loyers en souffrance ou pour obtenir des indemnités de résiliation de bail<sup>119</sup>. Il sera intéressant d'observer quels sont les recours des propriétaires aux prises avec un déguerpissement du locataire et vérifier s'ils arrivent, d'une part, à retrouver leurs anciens locataires et, d'autre part, à se faire rembourser. De plus, le logement en pension complexifie la relation contractuelle traditionnelle qui lie un propriétaire et un locataire. Ces ententes s'effectuent par contrats verbaux la plupart du temps et comprennent des arrangements précis sur l'utilisation des lieux, mais également quant à l'usage de l'espace à l'intérieur même du logement. Nous apporterons un regard nouveau sur ce mode d'habitation à l'aide d'une approche centrée sur les rapports contractuels entre les parties.

La mise en perspective des avantages et inconvénients de la propriété et de la location est essentielle afin de comprendre les rapports de pouvoir entre les deux groupes. Pour Richard Harris, les propriétaires résidents profitent d'un grand avantage, celui de pouvoir rénover leur habitat et de l'adapter selon l'évolution de leurs besoins : « owners were much better able to adapt their dwelling to their changing needs, either by building additions to accommodate growing families, or by subdividing homes so as to generate income from boarders or tenants »<sup>120</sup>. L'avantage que confère la mobilité aux locataires, explique-t-il, est moins considérable que les bénéfices des propriétaires résidents. Il conçoit « housing as a resource », car la propriété permet d'aménager et de tenir un commerce dans son logement<sup>121</sup> en plus de représenter une stratégie d'investissement<sup>122</sup>. *A contrario*, l'historien québécois Gilles Lauzon accorde une importance considérable au pouvoir de mobilité des populations non propriétaires en concevant le marché locatif

---

<sup>119</sup> On nomme aussi indemnité de relocation les sommes compensatoires qu'exige un propriétaire pour perte de loyer à la suite du départ d'un locataire.

<sup>120</sup> Richard Harris, « Housing as an Urban Resource », *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, coll. Cheminements, CIEQ, 2004, p. 25. Concernant les stratégies des propriétaires en ce qui concerne l'aménagement des bâtiments et la rentabilisation de l'espace voir Gilles Lauzon, *Pointe-Saint-Charles : l'urbanisation d'un quartier ouvrier de Montréal*, 246 p.

<sup>121</sup> Bien des locataires sont poursuivis en justice comme ils tiennent un commerce dans leur logement.

<sup>122</sup> Richard Harris, « Housing as an Urban Resource », p. 27.

comme un « système dans lequel les stratégies des locataires tiennent au moins autant de place que celles des locateurs »<sup>123</sup>. Il souligne la grande mobilité des ménages montréalais entre 1871 et 1881. Toutefois, s'il est vrai que la mobilité peut représenter une stratégie et un avantage des non-proprétaires, le peu de mobilité quotidienne des travailleurs limite le choix d'une résidence aux secteurs à proximité des lieux de travail<sup>124</sup>. De plus, cet atout est tributaire de l'offre du marché locatif. Un fort taux d'occupation des logements annule cet avantage des locataires. Dans une étude effectuée par David Hanna et Sherry Olson<sup>125</sup>, les auteurs soutiennent que « la principale fonction du marché du logement est de maintenir l'échelle sociale [...] tout en donnant l'illusion de répondre aux préférences individuelles »<sup>126</sup>. La mobilité n'apparaît pas ici comme le grand avantage des locataires envers les propriétaires, tel que décrit par Lauzon.

Selon Jacques Brun et Catherine Bonvalet, la valorisation de la mobilité des locataires mise de l'avant par certains auteurs se base sur « l'hypothèse néo-classique de l'agent individuel supposé capable d'avoir un comportement économique rationnel et d'optimiser ses choix résidentiels en fonction d'un calcul des avantages et coûts respectifs d'un éventuel changement de lieu de résidence »<sup>127</sup>. Les auteurs soulignent qu'en réalité l'agent mobile :

apparaît essentiellement soumis à des forces qui le dépassent (marché de l'emploi, marché du logement), et qui commandent ses « choix ». À la limite, l'idée même de choix de la part des acteurs individuels perd de son sens : les flux de déplacements résidentiels tendent à n'être traités par les observateurs que comme les produits des disparités de l'espace. Et, inversement, les éléments non quantifiables de la décision de migrer ou de ne pas migrer, ou de migrer vers tel ou tel lieu, ne sont pas pris en compte, ou ne le sont que de manière rudimentaire.<sup>128</sup>

---

<sup>123</sup> Gilles Lauzon, « Cohabitation et déménagements en milieu ouvrier montréalais : essai de réinterprétation à partir du cas du village Saint-Augustin (1871-1881) », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 46, no 1, 1992, p. 141.

<sup>124</sup> Robert D. Lewis, *The Segregated City : Residential Differentiation, Rent and Income in Montreal, 1861-1901*, p. 1.

<sup>125</sup> David Hanna et Sherry Olson, « Métiers, loyers et bout de rue : l'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901 », p. 257.

<sup>126</sup> *Ibid.*, p. 258.

<sup>127</sup> Jacques Brun et Catherine Bonvalet, « Approches quantitatives ou qualitatives de la mobilité résidentielle : éléments de bilan et perspectives », *Espace, populations, sociétés*, Géographie et population, vol. 1, no 2, 2002, p. 67-68.

<sup>128</sup> *Ibid.*, p. 68.

Ainsi, à l'exception des études basées sur des témoignages<sup>129</sup>, on n'intègre que rarement des facteurs comme l'attachement au domicile et à son environnement social à la recherche scientifique. Ces considérations, pourtant primordiales, sont peu présentes dans les études en histoire, comme elles sont bien entendu assez difficiles à documenter pour les périodes plus anciennes. L'analyse des témoignages de locataires en cour, qui tentent d'éviter l'expulsion, devrait nous en apprendre vis-à-vis de cet attachement au domicile et plus largement au quartier qu'ils habitent<sup>130</sup>. Nous tenterons aussi d'identifier les conséquences et les défis qu'entraîne une expulsion pour les locataires, mais également pour les propriétaires qui tentent de récupérer leur logement et leur créance. De plus, la forte mobilité des locataires cause bien des ennuis aux propriétaires qui doivent composer avec des déguerpissements. L'étude du travail des huissiers, mandatés pour retrouver les débiteurs et exécuter les jugements, nous permettra d'évaluer le rendement des différents recours impliquant des saisies.

### *L'effet des mesures de contrôle sur la mobilité*

Le contournement des lois visant à protéger les locataires mises en place au Canada et aux États-Unis au XX<sup>e</sup> siècle a été étudié par William Dennis Keating<sup>131</sup>. Il souligne que le contrôle des loyers entraîne généralement l'apparition d'un certain marché souterrain, un marché noir permettant aux propriétaires de maximiser les revenus tirés de leur capital immobilier. Étant donné que le loyer peut se retrouver en deçà des valeurs du marché, le locateur va exiger certains frais supplémentaires. Ces frais sont parfois appelés « illegal rent » ou « key money »<sup>132</sup>. Bien des locataires, désespérés de ne pas trouver un logement, vont succomber à ce genre de pression. De plus, l'auteur précise que certains propriétaires vont augmenter d'une manière subite et considérable le coût de location, bien au-dessus

---

<sup>129</sup> Dale Gilbert, *Vivre en quartier populaire. Saint-Sauveur, 1930-1980*, Septentrion, Québec, 2015, 333 p.

<sup>130</sup> Une thèse de doctorat en sociologie, rédigée par Renaud Goyer, a d'ailleurs démontré que la mobilité des locataires n'est pas qu'un choix et une manière d'exercer un certain pouvoir sur le marché locatif, mais qu'elle est, la plupart du temps, une obligation, une contrainte. Renaud Goyer, « *Déménager ou rester là* » *Rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Montréal, 2017, p. 240.

<sup>131</sup> William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », p. 1-14.

<sup>132</sup> *Ibid.*, p. 12.

des valeurs du marché, après que le logement soit redevenu vacant : « where there is vacancy decontrol-i.e., where the landlords are allowed to increased rents (either to market levels or above the normal ceilings) upon a vacancy- the reluctance to move becomes firmly entrenched »<sup>133</sup>. Selon Keating, cette réaction de propriétaires au contrôle des loyers freine la mobilité des locataires. La limitation des augmentations de loyer convaincrat bien des locataires de demeurer dans leur logement bien qu'il ne réponde plus adéquatement à leurs besoins<sup>134</sup>. Le même phénomène devrait s'observer au Québec puisque les augmentations de loyer sont, théoriquement, plus difficiles à obtenir lorsque les locataires sont sédentaires. Cette réalité va modifier le comportement de certains propriétaires qui :

se font des plus exigeants afin d'évincer leurs locataires. Ils profitent de la pénurie de logements pour exiger de leurs nouveaux locataires des loyers scandaleux ou le paiement de six mois de loyer à la fois, ou pour insister auprès d'eux afin qu'ils achètent des meubles usagés à des prix faramineux.<sup>135</sup>

Nous examinerons la nature des recours accordés aux locataires confrontés à ces stratégies frauduleuses de contournement du contrôle des loyers, tout en analysant leur mise en application.

À l'opposé, l'historien français Loïc Bonneval critique l'idée que le contrôle des loyers provoque une réduction de la mobilité résidentielle au détriment des locataires<sup>136</sup>. Se basant sur les registres de comptabilité d'un administrateur de biens lyonnais entre 1900 et 1968, l'auteur démontre que le lien entre le contrôle des loyers et la baisse de la mobilité résidentielle n'est réellement évident que dans les années 1960. Ce résultat invite à

---

<sup>133</sup> *Ibid.*, p. 11.

<sup>134</sup> La sédentarité de certaines personnes âgées représente un exemple éloquent des effets du contrôle des loyers sur la mobilité des locataires. En effet, bien des personnes âgées demeurent dans un logement trop grand pour eux, car ils craignent une augmentation de loyer s'ils quittent leur logement. Keating affirme qu'ils privent ainsi le marché du logement d'une habitation plus adaptée aux besoins des familles avec enfants. *Ibid.*, p.12.

<sup>135</sup> Magda Fahmi, « La Deuxième Guerre mondiale : territoires d'armement et de l'effort de guerre », p. 848. Cette dernière stratégie porte le nom de « vente des meubles » dans les dossiers judiciaires. Cette pratique est interdite selon les ordonnances 294 et 800 de la Commission des Prix et du Commerce en temps de guerre. Après avoir évalué le mobilier en question, des juges n'hésiteront pas à qualifier ces ventes de fraude.

<sup>136</sup> Loïc Bonneval, « Les effets pervers du contrôle des loyers sur la mobilité résidentielle : une fausse évidence? », *Histoire & mesure, Varia*, XXXI-1, 2016, p. 66-84

relativiser le poids de l'effet pervers<sup>137</sup> du contrôle des loyers sur la mobilité et des autres « rhétoriques réactionnaires »<sup>138</sup>. Ces dernières sont souvent mises de l'avant par les tenants du libre marché qui accusent les politiques du logement de déséquilibrer l'offre et la demande créant ainsi des effets secondaires néfastes. Dans un autre article coécrit avec François Robert, Bonneval analyse l'évolution des modes d'occupation et souligne l'agentivité des locataires en identifiant des stratégies sous-jacentes aux politiques de contrôle des loyers et l'utilisation des lois afin de faire profit<sup>139</sup>. Les auteurs se penchent sur une mesure nommée « prorogation des baux » qui empêche les propriétaires de récupérer à leur guise le local loué dans le but d'augmenter le prix du loyer<sup>140</sup>. Mettant à profit cette règle, des locataires pratiquent des cessions de bail avantageuses plutôt que de remettre le logement au propriétaire. Ils vont vendre leur bail ou sous-louer, puisque bien souvent les prix du marché augmentent plus vite que ceux des logements occupés en continu depuis un certain temps. L'auteur démontre que l'adaptation à la réglementation ne se manifeste pas uniquement par une conservation plus durable des baux, mais que la sous-location cache, justement, l'évolution réelle de la mobilité. C'est pourquoi l'analyse des modes d'occupation paraît importante :

on rend ainsi compte d'une évolution des modes d'occupation du logement qui ne se réduit pas aux conséquences mécaniques de la réglementation sur les loyers, mais résulte de l'interaction entre une transformation structurelle du peuplement et des stratégies résidentielles qui intègrent l'évolution des rapports de location.<sup>141</sup>

L'apport de cette étude à l'historiographie réside dans le fait qu'elle ne limite pas les stratégies des locataires à la simple mobilité; ces derniers utiliseraient à profit les lois qui contraignent le marché locatif. En ce sens, nous analyserons aussi comment les deux

---

<sup>137</sup> Pierre Desrochers, *Comment résoudre la crise du logement au Québec*, Institut économique de Montréal (IEDM), juillet 2002, 37 p.; François Des Rosiers, *Évolution et perspectives du marché du logement au Québec : 1981-2041*, Faculté des sciences de l'administration, Université de Laval, 2002, 44 p.; Bernard Coloos, « Pour des logements plus vétustes et moins nombreux : le blocage des loyers », *Métropolitiques*, 19 décembre 2011, p. 1-5. URL: <http://www.metropolitiques.eu/Pour-des-logements-plus-vetustes.html>

<sup>138</sup> Albert Hirschman, *Deux siècles de rhétorique réactionnaire*, Paris, Fayard, 1991, 300 p.

<sup>139</sup> Loïc Bonneval et François Robert, « Peuplement du centre-ville et mobilité des locataires. Lyon, 1891-1968 », *Le Mouvement Social*, vol. 2, no 239, 2012, p. 91-112.

<sup>140</sup> Ce phénomène prend le nom de « vacancy decontrol » aux États-Unis.

<sup>141</sup> Loïc Bonneval et François Robert, « Peuplement du centre-ville et mobilité des locataires. Lyon, 1891-1968 », p. 112.

groupes que sont les propriétaires et les locataires ont développé des stratégies afin de s'adapter aux lois, mais également aux comportements de l'ensemble des acteurs du marché locatif.

### ***Le budget des ménages et le droit des consommateurs***

Les études sur le genre ont contribué au renouvellement de l'histoire de la famille en examinant en profondeur l'économie, l'organisation et les stratégies des ménages<sup>142</sup>. L'agentivité des acteurs sociaux a été soulignée et l'on a analysé les différents moyens mis en œuvre afin d'atténuer les effets des périodes d'instabilité économique vécues par les familles. Certaines de ces stratégies familiales visent à limiter le nombre d'individus dans le ménage, tel que la régulation des naissances<sup>143</sup>, le placement d'enfants dans les orphelinats<sup>144</sup> et l'envoi d'enfants pour travailler comme domestique dans d'autres ménages<sup>145</sup>. Bien des études qui s'appuient sur les sources sérielles telles que les recensements font état de l'insuffisance du seul revenu du chef de ménage, obligeant à recourir au travail salarié des enfants et des femmes mariées<sup>146</sup>. La hausse inégale de

---

<sup>142</sup> Mary Corbin Sies, « North American Urban History: The Everyday Politics and Spatial Logics of Metropolitan Life », *Urban History Review*, vol. 32, no 1, 2003, p. 31-32.

<sup>143</sup> Danielle Gauvreau et Peter Gossage, « Avoir moins d'enfants au tournant du XX<sup>e</sup> siècle : une réalité même au Québec », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 54, no 1, 2000, p. 39-65. Marie-Ève Harton, « Familles, communautés et industrialisation en Amérique du Nord : reproduction familiale canadienne-française à Québec et à Manchester (New Hampshire) au tournant du XX<sup>e</sup> siècle », thèse de doctorat en sociologie, Québec, Université Laval, 2017, 275 p.

<sup>144</sup> Bettina Bradbury, « The Fragmented Family: Family Strategies in the Face of Death, Illness, and Poverty, Montreal, 1860-1885 », Joy Parr (dir.), *Childhood and Family in Canadian History*, Toronto, McClelland and Stewart, 1982, p. 109-128.

<sup>145</sup> Denyse Baillargeon, *Ménagères au temps de la crise*, Montréal, Éditions du remue-ménage, 1991, 311 p.

<sup>146</sup> Bettina Bradbury, *Working Families: Age, Gender, and Daily Survival in Industrializing Montreal*, Toronto, McClelland and Stewart, 1993, p. 310. Voir aussi Peter Baskerville, « The Worth of Children and Women: Life Insurance in Early Twentieth-Century Canada », *The Dawn of Canada's Century: Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014, p. 452-480; Richard Marcoux, « Le rôle économique des membres du ménage : la place des enfants », *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, coll. Cheminements, CIEQ, 2004, p. 5-11. L'utilisation de sources sérielles en histoire des populations, telles que les listes nominatives des recensements canadiens, a permis de relever des inégalités perceptibles à l'intérieur même des ménages. Jason Gilliland et Sherry Olson, « Claims on Housing Space in Nineteenth-Century Montreal », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 26, no 2, 1998, p. 3-16. Peter Baskerville a démontré un lien entre la propriété et l'encombrement des ménages; la propriété constitue un élément favorisant l'occupation d'une habitation plus spacieuse. Peter Baskerville, « Home Ownership and Spacious Homes : Equity Under Stress in Early-Twentieth-Century Canada », *Journal of Family History*, vol. 26, no 2, avril 2001, p. 272-288. Sur cette question, la dimension linguistique représente également un facteur déterminant à Montréal : « la Ligue ouvrière catholique (LOC) déclare en 1947 que 64 % des logements ouvriers de Montréal sont encombrés, mais ce pourcentage passe à 94 % parmi

l'inflation et des salaires déséquilibre parfois les budgets des familles. De plus, la pénurie de logements fait hausser les loyers de plus du tiers entre 1937 et 1941 alors que les salaires augmentent d'un peu moins de 20 %<sup>147</sup>. Si l'historiographie a souligné les difficultés financières des classes populaires et le défi que représente l'acquittement du loyer<sup>148</sup>, elle n'aborde pas les conséquences qu'encourt un manquement à cette obligation. Bien entendu, l'expulsion du logement constitue l'incidence la plus évidente, mais nous ne connaissons pas les étapes qui la précèdent. Comme nous le verrons plus loin dans cette thèse, les arrérages de loyers représentent la principale cause des poursuites en justice des propriétaires contre les locataires.

Depuis les années 1990, les études en histoire du logement ont délaissé quelque peu les effets du mode de production capitaliste qui structure l'antagonisme patrons-ouvriers pour accorder plus de poids aux rapports sociaux noués dans la sphère de la consommation. Le but étant de :

porter au jour des démarcations sociales plus fines, des oppositions s'organisant non pas selon la hiérarchie des catégories socio-professionnelles, mais celle des sphères d'activité ou encore des sexes, des inégalités se manifestant subtilement à travers les négociations impliquées par la relation de location<sup>149</sup>.

Alors que l'historiographie canadienne du logement a démontré le rôle primordial des industriels lors de l'adoption des premières mesures de contrôle des loyers par le gouvernement fédéral lors de la Deuxième Guerre mondiale<sup>150</sup>, Magda Fahrni met en

---

ceux qui sont situés dans l'est (majoritairement francophone) de la ville ». Magda Fahrni, « La Deuxième Guerre mondiale : territoires d'armement et de l'effort de guerre », p. 848.

<sup>147</sup> Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain [...] Première partie », p. 128.

<sup>148</sup> Le loyer représente un coût fixe et ne peut faire l'objet de stratégies d'ajustement comme pour l'alimentation : « shelter was the second major cost in the working-class budget. [...] Rent was a much less flexible obligation than food purchase ». Bettina Bradbury, *Working Families: Age, Gender, and Daily Survival in Industrializing Montreal*, p. 92.

<sup>149</sup> Susanna Magri, « Les propriétaires, les locataires, la loi : jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue française de sociologie*, vol. 37, no 3, 1996, p. 400

<sup>150</sup> Les grandes entreprises impliquées dans l'effort de guerre ont exercé des pressions sur le gouvernement libéral de W. Mackenzie King pour qu'il remédie à la hausse des loyers dans plusieurs grandes villes canadiennes, ces hausses ayant un effet dissuasif sur la main-d'œuvre. Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain [...] Première partie »,

lumière le militantisme des femmes montréalaises dans l'élaboration des politiques du contrôle des prix au cours de la même période<sup>151</sup>. En tant que gestionnaires des finances familiales, des femmes ont revendiqué de meilleures politiques sociales qui tiennent compte du coût global de la vie, lors de la Seconde Guerre mondiale<sup>152</sup>. Au sein des mouvements de protestation de consommateurs, des groupes de femmes ont également protesté contre la levée des contrôles des prix par le fédéral dans l'après-guerre. La consommation étant principalement associée au domaine du privé, « women's consumer activity traversed the boundaries between private and public »<sup>153</sup>. Alors que les propriétaires, des industriels et des commerçants se réjouissent de la levée des contrôles de prix, les locataires, les travailleurs et les consommateurs s'organisent en vue de leur rétablissement<sup>154</sup>. La rhétorique de la famille, très efficace à l'époque, a permis de faire des gains dans la défense des droits socio-économiques.

Cette rhétorique se manifeste aussi lors du Mouvement des squatteurs de 1946-1947 qui vise à maintenir les mesures sociales et économiques implantées en temps de guerre. On souhaite alors limiter les hausses de loyers et les évictions et favoriser ainsi la construction de nouveaux logements à loyer modique<sup>155</sup>. Les protestataires occupent avec leur famille des maisons inhabitées et des édifices publics désaffectés et « présentent leurs exigences en tant que pères, demandant “un toit pour leur famille”, mais aussi à titre d'hommes qui ont servi leur pays et qui méritent un logement décent »<sup>156</sup>. L'historiographie nous renseigne donc sur l'influence des mouvements sociaux et contestataires dans l'élaboration et le maintien des politiques du logement. Bien que nous tiendrons également compte des contextes sociaux qui ont vu l'adoption de mesures permanentes de régulation du marché durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle au Canada et, ensuite, au Québec, nous chercherons parallèlement à savoir si la limitation de la liberté

---

p. 130. On constate que si le contrôle des loyers contrevient à l'ordre libéral, il ne s'oppose pas immanquablement aux intérêts du capitalisme industriel.

<sup>151</sup> Magda Fahrni, « Counting the Costs of Living: Gender, Citizenship, and a Politics of Prices in 1940s Montreal », *The Canadian Historical Review*, vol. 83, no 4, décembre 2002, p. 483-504.

<sup>152</sup> *Ibid.*, p. 483.

<sup>153</sup> *Ibid.*, p. 503.

<sup>154</sup> *Ibid.*, p. 489.

<sup>155</sup> Magda Fahrni, « La Deuxième Guerre mondiale : territoires d'armement et de l'effort de guerre », p. 835-866.

<sup>156</sup> *Ibid.*, p. 851.

contractuelle en matière de bail résidentiel a été également justifiée par un déséquilibre inhérent des rapports de force entre les parties et par une volonté de corriger des incohérences législatives et des lacunes du système de justice. Notre étude permettra notamment d'observer si l'émergence du droit de la consommation dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, notamment avec l'adoption de la *Loi de la protection du consommateur* en 1971, aura un écho dans le secteur du logement locatif<sup>157</sup>.

Par ailleurs, contrairement aux études qui s'intéressent aux interactions entre locataires et propriétaires par groupes interposés, l'approche privilégiant l'étude de l'opposition directe des intérêts des locataires et propriétaires, par l'examen des litiges, a été peu empruntée dans l'historiographie canadienne et québécoise. L'historienne française Susanna Magri s'est quant à elle penchée sur les rapports noués par la location de biens immobiliers à Paris entre 1850 et 1920. Son enquête permet, d'une part, d'identifier les différentes formes d'inégalités devant la justice et, d'autre part, de comprendre les processus de construction des « droits » revendiqués par les citoyens dans ce domaine. En d'autres mots, Magri observe les usages que les propriétaires et les locataires font de la loi, mais également les pressions qu'ils exercent sur elle pour la modifier. L'examen de cette dialectique l'amène à conclure que ce marché n'est pas simplement animé par des transactions économiques, mais qu'il s'agit d'un important marqueur social et représente « le lieu de rapprochements et de confrontations formatrices des identités sociales »<sup>158</sup>. L'étude révèle en effet que les recours en justice varient en fonction de la catégorie des loyers. Ainsi, locataires et propriétaires s'adressent à des instances judiciaires différentes selon le montant du loyer. Contrairement au loyer d'une valeur moyenne ou grande, l'expulsion des locataires récalcitrants occupant de petits loyers est facilitée par la justice qui peut rendre un jugement et procéder à l'expulsion le jour même<sup>159</sup>. Il sera intéressant d'observer le travail différencié des cours de justice qui traitent des litiges opposant les locataires et les propriétaires au Québec, alors que c'était aussi le montant en cause qui

---

<sup>157</sup> *Loi de la protection du consommateur*, L.Q., 1971, chap. 74 (entrée partiellement en vigueur le 21 juillet 1971).

<sup>158</sup> Susanna Magri, « Les propriétaires, les locataires, la loi : jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », p. 398.

<sup>159</sup> *Ibid.*, p. 404.

déterminait si un dossier était reçu à la Cour supérieure plutôt qu'à la Cour provinciale ou à la Cour du Magistrat du district de Montréal. Une des particularités de la thèse soutenue par Magri tient au fait qu'elle renonce à l'antagonisme entre ouvriers et patrons pour privilégier les rapports de consommation par lesquels les identités sociales tendent à se réorganiser<sup>160</sup>. De la même façon, nous accorderons moins d'importance à l'analyse des inégalités issues des structures socioprofessionnelles afin de nous concentrer sur les inégalités propres aux marchés locatifs et immobiliers, ainsi que sur les relations de pouvoir entre propriétaires et locataires. Nous tenterons d'observer non pas uniquement comment certaines inégalités sociales se répercutent et se perpétuent dans le domaine de l'habitation, mais aussi de comprendre en quoi les marchés immobiliers et locatifs sont générateurs d'inégalités.

### ***La densification de l'habitat et les mœurs en milieu urbain***

L'analyse du discours des élites et des moralisateurs de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle a mis en évidence les inquiétudes et les défis reliés aux transformations des modes d'habitation en milieu urbain, notamment la faible proportion de propriétaire résidents, l'augmentation de la cohabitation de plusieurs ménages, l'accueil de pensionnaires et la multiplication des immeubles à appartements<sup>161</sup>. L'étude des discours des élites qui interviennent publiquement permet de rendre compte des idéologies qu'elles soutiennent et des préoccupations qui s'y rattachent : le clergé s'inquiète des menaces qui pèsent sur les bonnes mœurs, les décideurs municipaux font la promotion de la rénovation urbaine et les travailleurs sociaux visent l'amélioration des conditions de logement<sup>162</sup>. Toutefois, le

---

<sup>160</sup> *Ibid.*, p. 399 et 400. Selon Suzanna Magri, la catégorie des « citoyens modestes » se formalise et gagne en importance aux dépens de celle des ouvriers. Ce n'est plus, écrit-elle, « l'appartenance à une classe sociale qui détermin[e] les dangers du mal-logement, mais le prix que tout citoyen d[oit] payer pour se loger. C'est le sens de l'abandon de l'expression habitations ouvrières pour celles d'habitations bon marché ». Cité dans Danièle Voldman, *Locataires et propriétaires : une histoire française*, p. 132. Christian Topalov a d'ailleurs proposé une réflexion sur le logement à travers l'histoire en tant que marchandise. Christian Topalov, *Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987, 437 p.

<sup>161</sup> Pour les libéraux du XIX<sup>e</sup> siècle, l'accès à la propriété représente une condition essentielle de l'harmonie sociale. Danièle Voldman, *Locataires et propriétaires : une histoire française*, p. 281.

<sup>162</sup> Amélie Bourbeau, « *Tuer le taudis qui nous tuera* » : *crise du logement et discours sur la famille montréalaise d'après-guerre (1945-1960)*, Mémoire de maîtrise en histoire, Université de Montréal (UdM), 2002, 149 p.

principal intéressé, le résident, est peu présent lors des débats et des processus réglementaires. Sa voix n'est pas entendue concernant les mesures qu'il estimerait prioritaires. Le bien commun de la société, tel que défini par les élites, modèle les représentations relatives aux droits du logement.

En ce sens, l'étude de Jean-Pierre Collin sur les coopératives d'habitation est très éclairante<sup>163</sup>. Il insiste sur le rôle joué par le clergé catholique qui privilégie la construction de maisons unifamiliales durant les années 1940 et 1950. On s'inquiète à l'époque des dangers des nouveaux comportements résidentiels en milieu urbain pour la préservation morale des familles québécoises, morale mise à mal par les ménages multifamiliaux et l'accueil de pensionnaires<sup>164</sup>. Dans ce contexte, la « maison a la vertu de responsabiliser l'ouvrier et ainsi de la rendre imperméable aux socialismes en général, au communisme en particulier »<sup>165</sup>. Rappelons que dans la période d'après-guerre la hantise du communisme est bien vivante. La Ligue ouvrière catholique (LOC), qui diffuse la doctrine sociale catholique, propose un slogan : « à chaque famille, sa maison »<sup>166</sup>. L'intervention dans le domaine du logement :

[...] s'apparente ainsi à une opération de police (au sens moral) apte à retenir le père au domicile et, plus largement, à domestiquer tous les membres de la famille. Un seul type architectural répond à cet objectif : l'unifamiliale détachée de toute autre construction<sup>167</sup>.

On cherche alors, avec les coopératives d'habitation, à augmenter le nombre de propriétaires par des moyens en marge des pouvoirs politiques. La coopérative représente donc une troisième voie, entre l'idéologie capitaliste du laisser-faire et le progressisme qui

---

<sup>163</sup> Jean-Pierre Collin, « Crise du logement et action catholique à Montréal, 1940-1960 », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 41, no 2, 1987, p. 179-203.

<sup>164</sup> L'accueil de pensionnaires est dévalorisé par les travailleurs sociaux et les réformateurs de l'époque qui s'inquiètent de la possible désintégration des valeurs familiales traditionnelles en milieu urbain. John Modell et Tamara Hareven, « Urbanization and the Malleable Household: An Examination of Boarding and Lodging in American Families », p. 469.

<sup>165</sup> Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Deuxième partie », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, no 3, 1987, p. 245.

<sup>166</sup> *Ibid.*, p. 244.

<sup>167</sup> *Ibid.*, p. 245.

prône l'intervention de l'État. En effet, la démarche coopérative reconnaît implicitement les lacunes du marché, mais ne peut être perçue comme « le simple aboutissement d'une stratégie planifiée de l'État »<sup>168</sup>. De plus, « l'analyse de la période 1940 à 1960 permet également de montrer clairement le caractère réducteur d'une vision pendulaire selon laquelle il faudrait voir les périodes du “laisser-faire” et du “tout État” alterner »<sup>169</sup>.

Cette promotion de l'habitation unifamiliale se déroule alors que le *walk-up*, c'est-à-dire un immeuble à logements avec un escalier intérieur commun, représente le modèle à privilégier selon le programme fédéral de construction d'immeuble à vocation locative<sup>170</sup>. Ce modèle, qui peine à s'imposer au Québec au milieu du XX<sup>e</sup> siècle<sup>171</sup>, a mauvaise presse : « hygiénistes et moralistes avaient propagé l'opinion qu'escaliers et halls communs, laverie... étaient des lieux de promiscuité néfastes à la moralité publique et “des nids” propices à la diffusion des idées subversives »<sup>172</sup>. L'historiographie a insisté sur l'appréhension des élites et des moralisateurs envers l'avènement de ces nouvelles constructions et modes d'habitation; on se méfie de la proximité entre les citoyens, ce qui pourrait entraîner la déchéance des mœurs et de la morale. Si les discours à propos de ces espaces partagés nous semblent alarmistes aujourd'hui, ces lieux de rencontres quotidiennes sont pourtant prédisposés aux conflits en tout genre. L'analyse des discours des moralisateurs ne permet pas de mesurer les problèmes réels reliés à ces espaces, situés à mi-chemin entre espaces privé et public, dans leur utilisation au quotidien. Nous jetterons un éclairage sur cette question en étudiant les plaintes déposées ainsi que les recours possibles reliés à la densification urbaine et à la dépréciation des immeubles à logement. Les colocataires et les voisins immédiats vont être associés à une perte de jouissance des lieux loués par plusieurs locataires qui poursuivront leur propriétaire.

---

<sup>168</sup> *Ibid.*, p. 247.

<sup>169</sup> *Ibid.*, p. 251.

<sup>170</sup> *Ibid.*, p. 245.

<sup>171</sup> Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Première partie », p. 131.

<sup>172</sup> Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Deuxième partie », p. 247.

En résumé, les études qui prennent en compte l'agentivité des acteurs sociaux se sont développées en bonne partie autour des stratégies et des comportements résidentiels. Si les stratégies attribuées aux propriétaires sont nombreuses, la mobilité demeure l'aspect le plus débattu quant au pouvoir des locataires<sup>173</sup>. Malgré tout, l'avantage que confère la mobilité ne fait pas consensus, bien des auteurs y voient une illusion de liberté et s'interrogent sur le poids qu'exercent plusieurs contraintes sur ces déplacements. Puisque les sources traditionnelles, tels les recensements nominatifs, ne peuvent nous renseigner sur les intentions et les sentiments des individus<sup>174</sup>, il sera intéressant de recueillir les témoignages des justiciables afin de jeter un éclairage sur ces questions. De plus, nous évaluerons si le recours en justice a constitué un outil efficace pour les locataires dans la défense de leurs intérêts et dans quelle mesure il a permis un rééquilibrage des rapports de pouvoir dans le domaine du logement.

## 1.2 La problématique, les questions et les objectifs de recherche de la thèse

La question du logement et plus précisément celle des rapports de pouvoir entre locataires et propriétaires seront analysées ici par l'étude des mécanismes de régulation du marché locatif mis en place par les gouvernements fédéral et provincial. Cette régulation atteste d'une remise en question du « propriétaireisme » qui, comme le définit Thomas Piketty, correspond à l'idéologie politique fondée sur la défense absolue de la propriété privée<sup>175</sup>. Selon Piketty, ce paradigme est mis à l'épreuve par les politiques sociales mises en vigueur dans plusieurs pays à compter de la Première Guerre mondiale. Au Québec, alors que ces politiques tardent à s'implanter, on s'interroge sur la pérennité du règne du

---

<sup>173</sup> Notons néanmoins que des stratégies spéculatives ont été mises au point par des promettants-acquéreurs, c'est-à-dire des individus qui ont obtenu des promesses de vente. Guy Gaudreau, « Le rôle méconnu des promesses de vente dans le processus d'urbanisation à Montréal : le cas du village de Villeray au tournant du XX<sup>e</sup> siècle », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 48, no 1, automne 2020, p. 10-21; Guy Gaudreau, « Les premières maisons shoebox montréalaises de Rosemont et de Villeray », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 49, no 1, automne 2021, p. 4-29.

<sup>174</sup> Notons que les entrevues ont permis de mettre de l'avant la notion d'attachement à un quartier et à milieu de vie. Dale Gilbert, *Vivre en quartier populaire. Saint-Sauveur, 1930-1980*, 333 p.

<sup>175</sup> Thomas Piketty, *Capital et idéologie*, p. 190, 1117.

propriétarisme dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle<sup>176</sup>. Toutefois, comme le précise William Dennis Keating, l'étude de l'impact réel des changements législatifs sur le marché ne se limitent pas à une simple description de l'évolution de la loi, mais doit impérativement s'accompagner d'une analyse de sa mise en œuvre :

[...] the legislation can be seen as both an outcome of great political struggle, but it is, simultaneously, the warp upon which the complex pattern of legal challenge, regulatory policy, and administrative practice are woven. Understanding that pattern requires a careful look at the courts, the economy, and at politics.<sup>177</sup>

Notre thèse se concentre précisément sur ces conflits judiciaires reliés au logement afin de mettre en exergue les enjeux qui s'y rattachent et de mieux comprendre les rapports sociaux, économiques et juridiques qui structurent l'évolution du marché locatif entre 1941 et 1980.

### 1.2.1 Le cadre théorique et les particularités de la recherche

Chez les historiens, la question du logement a été principalement étudiée sous le prisme des transformations urbaines et industrielles qui se déploient entre le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et la Seconde Guerre mondiale. L'analyse des rapports de pouvoir reliés à la location résidentielle au cours des trois décennies qui ont suivi la guerre reste à faire. L'étude d'une période plus contemporaine, qui a vu l'implantation de politiques d'encadrement du marché – encore présentes de nos jours –, permettra de jeter un éclairage sur les enjeux actuels, notamment sur la viabilité d'un marché locatif autorégulateur. De plus, contrairement aux études qui se penchent sur un phénomène précis associé à un territoire tout aussi circonscrit et particulier, nous proposons une étude diachronique certes, mais qui traite également d'un espace géographique large, c'est-à-dire l'ensemble de l'île de Montréal<sup>178</sup>. Les avantages sont multiples. D'abord cet espace insulaire bénéficie, bien

<sup>176</sup> Yves Vaillancourt, *L'évolution des politiques sociales au Québec 1940-1960*, Les Presses de l'Université de Montréal, Montréal, 1988, 513 p. Nous analyserons également en quoi l'orientation sociale-démocrate qu'emprunte le Québec à partir des années 1960 et 1970 se répercute dans les politiques du logement.

<sup>177</sup> William Dennis Keating, « Rent Control Legislation and Administration », p. 26.

<sup>178</sup> À partir des archives du district judiciaire de Montréal, qui englobe aussi des municipalités situées dans les pourtours de l'île de Montréal, nous avons sélectionné les dossiers et les jugements en vérifiant l'adresse de chacun des immeubles impliqués.

entendu, d'une cohérence géographique. De plus, l'ensemble des municipalités qui s'y trouve est globalement soumis aux mêmes règles du gouvernement fédéral et provincial durant l'entièreté de la période d'étudiée<sup>179</sup>.

L'historiographie des cinquante dernières années s'est principalement intéressée aux diverses formes que prend l'*interventionnisme de financement*, comme l'aide aux populations les plus vulnérables, les secours directs au paiement du loyer et les politiques d'accès à la propriété, délaissant du fait même l'*interventionnisme de régulation*<sup>180</sup>. En d'autres mots, les politiques du logement ont principalement été étudiées sous l'angle des protections sociales et du filet social, au détriment des mécanismes d'encadrement des échanges économiques et contractuels. Si les considérations entourant la réglementation des échanges locatifs ont été au cœur des enjeux liés à l'habitation, elles sont demeurées dans l'angle mort de l'historiographie. L'analyse de litiges judiciaires, au fondement de notre thèse, va permettre d'observer les enjeux et les rapports de pouvoir liés au marché de l'habitation dans le cadre de ce nouveau modèle d'État interventionniste.

À notre connaissance, l'histoire du logement ne bénéficie d'aucune étude réalisée systématiquement à partir des archives judiciaires. Certains chercheurs se sont penchés sur des documents légaux tels que les actes notariés<sup>181</sup>, mais peu d'entre eux se sont servis, de manière systématique, de documents produits par la justice. L'analyse des recours en justice en matière de logement permettra en effet de cerner de plus près les rapports de pouvoir qui ont structuré l'expérience de la ville, cela à mi-chemin entre les contraintes de grande envergure et les stratégies informelles des populations.

---

<sup>179</sup> L'île représente également un lieu où les politiques de régulation n'ont jamais cessé depuis la Deuxième Guerre mondiale, contrairement à bien d'autres régions du Québec, ce qui nous permet de tracer un portrait évolutif des enjeux que pose la régulation du marché locatif.

<sup>180</sup> Ces expressions sont récupérées d'un ouvrage d'Yves Vaillancourt. Yves Vaillancourt et Marie-Noël Ducharme, *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec*, p. 4.

<sup>181</sup> Daniel Massicotte, « Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles », pp. 1053-1107; Daniel Massicotte, « Le marché immobilier locatif à Montréal, 1731 à 1831 (Méthodologie d'une enquête à partir des baux notariés) », *Histoire & Mesure*, vol. 14, nos 3-4, 1999, p. 299-330.

L'historiographie a principalement conceptualisé le rapport de force entre locataire et propriétaires à partir de notions de classe ou de groupes sociaux dont les intérêts s'opposent, alors que les relations directes entre contractants et les conséquences de la capitalisation et de la spéculation immobilière dans les relations privées de location résidentielle n'ont que très peu été abordées<sup>182</sup>. Les archives judiciaires donnent accès aux objets des conflits, à la teneur précise des litiges opposant locataires et propriétaires au quotidien : état et dégradation des lieux, retards dans le paiement des loyers, etc. Ces archives devraient mettre en lumière les comportements et les griefs des uns et des autres, mais également les recours possibles. Nous étudierons ainsi la mise en œuvre de la loi et plus particulièrement de la procédure judiciaire. À la différence des études sur la gouvernance municipale – monopolisée par les promoteurs et les propriétaires –, et celles qui, à l'inverse, se concentrent sur les mouvements sociaux en faveur des droits des locataires, une étude basée sur les archives judiciaires permet de réunir dans une seule et même analyse les deux principaux protagonistes du marché du logement, qui ont été généralement étudiés isolément.

Finalement, cherchant à ne pas nous limiter à une catégorisation des justiciables selon leurs statuts socioprofessionnels – ce qui renvoie au concept de distance sociale entre locataires et propriétaires –, nous intégrons aussi l'analyse de la distance géographique qui sépare les parties. Autrement dit, les propriétaires seront catégorisés en fonction de la distance qui les sépare des lieux dans lesquels ils investissent. L'analyse combinée de la distance géographique et de la distance sociale permettra de jeter un regard nouveau, non pas uniquement sur le marché locatif, mais également sur le marché immobilier en général. Nous pourrons comparer les comportements des investisseurs occupants ou vivants à proximité avec ceux pour lesquels le marché locatif représente essentiellement un véhicule

---

<sup>182</sup> Une étude en droit, menée par Méliane Cotnaréanu, a néanmoins démontré que la situation du logement dans les années 1970 s'est détériorée faute de ressources et de moyens. Selon l'auteure, aucune mesure importante n'est prise en ce qui concerne la spéculation immobilière, le droit au maintien dans les lieux, la gentrification des quartiers centraux, l'explosion des prix des loyers, la discrimination et le rapport de force entre propriétaire et locataire. Aucune législation au Canada, autant fédérale que provinciale ne reconnaît le droit au logement comme droit distinct, ce qui affaiblit l'efficacité des recours existants concernant la protection du locataire. Méliane Cotnaréanu, *Étude sur la mise en œuvre du droit au logement au Canada et au Québec en vertu du pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels*, mémoire de maîtrise en droit international, Université du Québec à Montréal, mars 2011, 149 p.

d'investissement, détaché des considérations reliées à la qualité du milieu de vie. Nous examinerons ainsi comment progresse le phénomène de dépersonnalisation des liens sociaux autour de l'argent et du capital, amorcé durant la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, dans le domaine de l'immobilier et de l'habitation au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle<sup>183</sup>.

### 1.2.2 Les objectifs et les questions de recherche

Notre étude comporte trois objectifs complémentaires. Le premier consiste à rendre compte des lois et de la réglementation destinées à réguler les rapports entre locataires et propriétaires. Quels moyens seront mis en place pour, d'une part, favoriser l'accès à la justice et, d'autre part, équilibrer les rapports de forces entre les cocontractants? Sachant qu'au cours des années 1970 des mouvements sociaux déplorent les conditions de logement, les destructions de quartiers résidentiels et la relocalisation de familles, on peut se demander dans quelle mesure les législateurs de l'époque ont été influencés par ces revendications populaires. *A contrario*, il sera intéressant d'observer comment les intérêts économiques associés au capital immobilier vont se mobiliser et s'opposer aux velléités d'interventions gouvernementales.

Le second objectif concerne les formes prises par les litiges concrètement vécus en matière d'habitation. L'analyse de l'évolution du nombre et de la nature des poursuites pourra nous aider à faire la lumière sur la portée et les résultats réels de la mise en œuvre des politiques du logement. Nous porterons une attention particulière à la procédure judiciaire afin de mettre en évidence de possibles inégalités que le système judiciaire perpétue, voire accentue. Par ailleurs, nous pourrions observer les différentes stratégies des justiciables, autant au niveau du marché qu'au sein du système de justice ainsi que leur

---

<sup>183</sup> Cette question a été traitée par des historiens du droit. Robert A. Kagan, « The Routinization of Debt Collection: An Essay on Social Change and Conflict in the Courts », *Law and Society Review*, vol. 18, no 3, 1984, p. 323-372; Thierry Nootens, « Le contentieux de la Cour supérieure, 1880-1890 : droit, marché et société durant la transition au capitalisme industriel », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 69, nos 1-2, été-automne 2015, p. 165-188; Thierry Nootens et Nathalie Ricard, « Corporations, aléas des affaires et justice civile au Québec, 1880-1930 : le cas du district de Trois-Rivières », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 73 no 3, 2020, p. 5 à 29.

évolution au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle. La mise en commun des deux premiers objectifs nous permettra de rendre compte de la dialectique unissant les normes formelles de droit et les enjeux reliés à leur mise en œuvre concrète.

Le troisième objectif cherche à documenter les conséquences de la capitalisation à grande échelle dans le domaine du logement. Nous porterons une attention particulière à la dimension spatiale, plus précisément à la distance géographique séparant les propriétaires et les lieux dans lesquels ils investissent. Nous géolocaliserons les propriétaires des immeubles en cause dans le but d'observer empiriquement dans l'espace de la ville les rapports de pouvoir à l'œuvre.

Notre démarche s'articule autour de cinq questions principales. Quel était le cadre législatif applicable au logement, tant en ce qui a trait au droit commun qu'aux lois temporaires adoptées par les gouvernements fédéral et provincial durant cette période? De quelle façon tentait-on de relier, dans le cadre d'un recours en justice, les griefs des locataires et des propriétaires aux obligations des uns et des autres? Comment les comportements résidentiels ainsi que les stratégies des propriétaires et des locataires se sont-ils adaptés aux changements de normes en matière de logement locatif? En quoi la distance géographique et sociale qui sépare les cocontractants a-t-elle influencé les rapports qu'ils entretiennent ainsi que le type de conflits qui les opposent? Plus crucial encore, nous tenterons de comprendre en quoi la capitalisation immobilière à grande échelle et les stratégies d'investissement des acteurs du marché locatif ont contribué à entretenir les inégalités entre les propriétaires et les locataires.

Puisque la question du logement se situe au cœur d'enjeux politiques, économiques, sociaux et juridiques majeurs, les sous-questions qui orientent notre recherche sont multiples. Quelle connaissance les justiciables ont-ils de leurs droits? On peut se demander en effet si les acteurs impliqués dans le marché locatif, en particulier ceux des classes populaires, ont accès à l'information concernant le droit du logement. On peut se demander aussi s'il y a contradiction entre les discours légitimant l'adoption de nouvelles lois et leurs effets dans la pratique. Est-ce que l'évolution des lois s'accompagne de changements en

matière de comportements résidentiels? Est-ce que certains types de causes profitent d'une procédure simplifiée ou d'un traitement plus expéditif? Si tel est le cas, quelles sont les raisons qui expliquent ce traitement préférentiel? Est-ce que l'éloignement entre les lieux de résidence des propriétaires et les espaces locatifs dans lesquels ils investissent permet d'enrichir notre compréhension de l'évolution du marché locatif et, plus largement, des dynamiques du capital immobilier? Est-ce que les différents types de propriétaires utilisent la justice pour faire valoir des intérêts différents? Est-ce que les propriétaires individuels et les groupes de propriétaires ou d'actionnaires organisés sous forme de corporation se comportent différemment et poursuivent pour des motifs tout aussi différents?

La thèse entend démontrer que les mécanismes de régulation du marché locatif, mis en place lors des trente glorieuses au Québec, peinent à atténuer les inégalités entre les propriétaires et leurs locataires. La reproduction de ces inégalités tient à la fois aux lacunes du cadre législatif (chapitre 2), aux inégalités engendrées par la procédure judiciaire (chapitre 3) ainsi qu'à la capitalisation immobilière qui demeure relativement libre de réglementation (chapitre 4). En effet, les principes énoncés dans la loi sont compromis par la préséance accordée à la libre négociation, les privilèges associés à la propriété, l'absence de mesures vigilantes et coercitives ainsi que par « l'approche de l'exception »<sup>184</sup> qui préconise une intervention seulement lorsqu'une plainte est déposée.

### **1.3 Les archives mises à contribution et la méthodologie employée**

Afin de jeter un éclairage sur ces questions, nous avons mis à contribution diverses sources primaires et secondaires, tout en accordant une place prépondérante aux archives judiciaires de droit commun, lesquelles ont été dépouillées systématiquement. L'analyse des conflits associés à un domaine aussi large que la location de logement résidentiel a posé maints défis. D'abord, les conflits reliés à la location d'immeubles résidentiels sur

---

<sup>184</sup> Le Groupe d'étude des comités et associations de locataires du Grand Montréal souligne en 1972 que cette expression est mise de l'avant par la Chambre de Commerce lors d'une commission parlementaire. Commission parlementaire, *Journal des débats*, no 97, septembre 1972, pp. B-5908 dans *Analyse des nouvelles lois en matière de logement (Bills 59, 78-79, 280, 2 et 3)*, Montréal, Groupe d'étude des comités et associations de locataires du Grand Montréal, 1975, 68 p.

l'île de Montréal ont été entendus par différents tribunaux durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Outre les transformations du système judiciaire et de la procédure au cours de ces années, les litiges opposant propriétaires et locataires peuvent cheminer dans plus d'une cour durant une même année. L'étude sur la longue période a donc nécessité la consultation de plusieurs fonds et l'emploi de différentes techniques de collecte des données.

### 1.3.1 Les fonds d'archives et les sources primaires et secondaires

Nous avons utilisé les principaux fonds de cours de droit commun qui entendent les causes reliées à la location de logement, soit le fonds de la Cour supérieure du greffe de Montréal (TP11, S2, SS2), le fonds de la Cour de magistrat pour le district de Montréal (TL196, S2) ainsi que le fonds de la Cour provinciale du greffe de Montréal (TP13, S2, SS2). Ces fonds sont disponibles à Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ), au Centre d'archives Vieux-Montréal. Les archives des tribunaux administratifs, tels que la Commission des loyers et la Régie des loyers, n'ont pas été dépouillées en raison du champ de compétence tenu de ces instances. La quasi-totalité de leurs dossiers ne traite en effet que d'augmentations de loyer. Leur documentation reste pauvre, puisque les décisions ne sont que très rarement détaillées<sup>185</sup>.

Notre dépouillement cible principalement les années 1950, 1960 et 1970. En 1950, un an avant l'adoption de la *Loi concernant la régie des loyers* – première loi québécoise ciblant le marché locatif, sanctionnée le 7 mars 1951<sup>186</sup> –, les causes qui nous intéressent sont entendues à la Cour supérieure ainsi qu'à la Cour de magistrat du district de Montréal. Ces dernières sont encore sollicitées en 1960 pour arbitrer les conflits entre locataires et propriétaires, toutefois de plus en plus de causes sont entendues par la Cour supérieure. En effet, la limite des montants en cause devant cette Cour demeure relativement basse au cours de la décennie 1950 alors que l'inflation et l'augmentation des loyers font en sorte

---

<sup>185</sup> De plus, les archives produites par les municipalités n'ont pas fait l'objet d'un dépouillement systématique puisqu'elles ne rendent pas compte de l'opposition directe entre propriétaires et locataires en justice.

<sup>186</sup> *La loi concernant la régie des loyers*, Statuts de la province de Québec (S.Q.), 1951, chap. 20.

que les montants réclamés dépassent plus fréquemment ce seuil<sup>187</sup>. En 1970, c'est surtout la Cour provinciale, qui remplace la Cour de magistrat en 1966, qui est davantage sollicitée<sup>188</sup>. Les trois années choisies s'inscrivent dans deux périodes distinctes de l'histoire de la régulation des échanges locatifs au Québec : celle des ordonnances fédérales (1941 et 1951)<sup>189</sup> et celle de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* (1951-1980), loi adoptée par le gouvernement québécois<sup>190</sup>.

La jurisprudence sera analysée à l'aide de la *Revue de jurisprudence (R. de J.)*, des *Recueils de jurisprudence du Québec-Cour supérieure (Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.)* et du *Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada (R.C.S.)*. Nous identifierons également les dossiers les plus cités devant les tribunaux en mettant à contribution des bases de données juridiques telles que le Centre d'accès à l'information juridique (CAIJ), l'Institut canadien d'information juridique (CANLII) et la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ).

Outre les documents produits par la justice, nous utiliserons également la collection d'annuaires Lovell de Montréal et sa région, en particulier la section « annuaire montréalais d'affaires classifiées » pour les années 1950 et 1960 et la partie « section commerciale » pour l'année 1970<sup>191</sup>. Cette collection servira à retrouver l'adresse des sièges sociaux des corporations présentes dans les dossiers judiciaires. La *Gazette officielle du Québec* permettra, quant à elle, d'obtenir des informations sur le domaine d'affaires des personnes morales : l'année de leur création, leur capital de départ et l'identité des actionnaires majoritaires<sup>192</sup>. Précisons que l'identification précise des activités d'une entreprise

---

<sup>187</sup> La juridiction conférée à la Cour de magistrat par le Code de procédure civile à partir de 1946 s'étend à toute demande civile n'excédant pas 199,99 \$. Ce seuil augmente en 1963, passant alors à 500 \$. Au-delà de ce seuil, les causes sont entendues par la Cour supérieure.

<sup>188</sup> Tout se simplifie en 1980, puisque le tribunal administratif de la Régie du logement entend dès lors la très grande majorité des causes concernant le logement résidentiel.

<sup>189</sup> *Loi pour contrôler les Loyers*, Statuts du Canada (S.C.), 1941, en vertu de la *Loi des mesures de guerre*, S.R.C., 1927, chap. 206.

<sup>190</sup> *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, 1951, chap. 17 (sanctionnée et entrée en vigueur le 4 décembre 1951).

<sup>191</sup> Annuaire Lovell de Montréal et sa région, annuaire montréalais d'affaires classifiées, 1950, 1960; Annuaire Lovell de Montréal et sa région section commerciale, 1970, coll. numérique BAnQ.

<sup>192</sup> Québec, *Gazette officielle du Québec*, coll. numérique BAnQ.

représente une tâche complexe et apporte un éclairage approximatif. En effet, des corporations se subdivisent pour mieux se spécialiser dans certains domaines d'activités, acquièrent d'autres corporations et élargissent leur champ d'expertise, changent de nom ou modifient leur compétence. La *Gazette officielle du Québec* rend compte également de l'évolution de la constitution des entreprises. Elle permet de relever la récurrence de certains investisseurs présentés comme actionnaires de corporations d'investissements immobiliers et met en lumière des liens les réunissant.

Des sources secondaires vont également être mises à contribution pour analyser les discours entourant l'évolution du droit du logement. Pour ce faire, nous utiliserons les rapports gouvernementaux d'époque ainsi que les commissions d'enquête, notamment celles de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Nous étudierons également les discours de certains groupes issus de la société civile, en particulier les divers mémoires présentés lors de l'étude des projets de loi ou lors de leur adoption. Nous accorderons une importance particulière aux mouvements de résistance des intérêts économiques dominants envers les velléités interventionnistes. Ainsi, nous citerons les mémoires des ligues de propriétaires, de la Chambre de Commerce du Québec Métropolitain, de l'Association de l'immeuble du Québec et du Barreau du Québec. L'évolution de la doctrine produite par les juristes va également être analysée.

### **1.3.2 La méthodologie de recherche**

Notre période d'étude, qui débute avec les premières politiques de régulation du marché locatif au Canada en 1941 et qui se termine avec l'entrée en vigueur au Québec de la *Loi de la Régie du logement* en 1980, tient également compte des grands événements internationaux qui ont influencé l'économie québécoise. Le commencement de notre période est marqué par la Seconde Guerre mondiale et les mesures exceptionnelles prises par le gouvernement fédéral. La deuxième période se déroule durant les trente glorieuses alors que les politiques provinciales cherchent principalement à assurer un retour sécuritaire aux lois du marché. La fin de la période à l'étude s'inscrit dans le contexte des

deux chocs pétroliers (Guerre du Kippour 1973 et la révolution khomeyniste 1979) et d'un resserrement des mécanismes de régulation.

Pour mener cette analyse longitudinale, nous avons ciblé un type de document présent dans tous les fonds d'archives judiciaires et qui sont remplis de manière similaire tout au long de notre période : il s'agit des registres des jugements<sup>193</sup>. L'ensemble des jugements a été conservé et, par conséquent, la totalité des causes qui ont abouti à un jugement est disponible. Les informations qui s'y trouvent concernent les justiciables (profession et lieu de résidence), la décision détaillée, le motif de la poursuite et les points de droit en litige. La sélection des dossiers a été effectuée à l'aide de la date du jugement plutôt que celle de l'ouverture du dossier.

Puisque ces registres se présentent sous forme de volumes, sans table des matières, où se succèdent les jugements, il faut feuilleter un par un tous les jugements rendus afin de repérer les dossiers de location de logements. Ce long travail préalable a permis l'identification et la numérisation d'un total de 4 741 jugements qui concernent des immeubles présents sur l'île de Montréal. Un échantillon de 200 jugements par cour pour chaque année a été retenu<sup>194</sup>, à l'exception de la Cour de magistrat pour les années 1950 et 1960 et de la Cour supérieure pour 1970 qui comportent moins de 200 jugements. Dans ces cas précis, c'est l'ensemble des jugements qui a été exploité. Le tableau 1 rend compte de l'ensemble des jugements dépouillés ainsi que de la taille de l'échantillon pour chaque cour selon les années.

---

<sup>193</sup> BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds Cour supérieure, TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, 1960 et 1970; BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour de magistrat pour le district de Montréal, TL196, S2, SSS4, 1950 et 1960. BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour provinciale du greffe de Montréal, TP13, S2, SS2, SSS4, 1970.

<sup>194</sup> Par exemple, nous avons retenu un jugement sur dix des 1990 jugements de la Cour supérieure en 1960.

**TABLEAU 1**

**Nombre de jugements dépouillés et retenus dans l'échantillon d'analyse selon les instances judiciaires et les années (1950, 1960, 1970)**

<b>Année</b>	<b>Cour de justice</b>	<b>Nombres de volumes du registre des jugements</b>	<b>Jugements dépouillés</b>	<b>Jugements de l'échantillon</b>
<b>1950</b>	Cour supérieure	21	709	200
	Cour de magistrat	7	153	153
<b>1960</b>	Cour supérieure	34	1990	200
	Cour de magistrat	2	38	38
<b>1970</b>	Cour supérieure	29	138	138
	Cour provinciale	73	1713	200
<b>TOTAL</b>		<b>166</b>	<b>4741</b>	<b>929</b>

**Sources :** BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour de magistrat pour le district de Montréal (Fonds C. m.), TL196, S2, SSS4, 1950, 1960; BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds Cour supérieure (Fonds C. s.), TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, 1960, 1970; BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour provinciale du greffe de Montréal (Fonds C.p.), TP13, S2, SS2, SSS4, 1970.

Pour chacun des 4 741 jugements, nous avons retenu ces informations : numéro de dossier, date de jugement, adresse de l'immeuble en question, adresse du propriétaire, identification du demandeur (créancier, locataire ou propriétaire), sexe du demandeur, métier du demandeur, identification du défendeur (locataire ou propriétaire), sexe du défendeur, métier du défendeur, nature de la demande (ex : saisie-gagerie en expulsion), détails du jugement, s'il y a eu défaut de comparaître, s'il y avait présence d'un mis en cause ou d'un tiers saisi. Les parties en présence, la nature des conflits et les décisions rendues par l'appareil judiciaire ont été analysées avec attention. Nous avons également examiné l'évolution de la distance entre les justiciables afin de mettre en évidence les intérêts et les comportements différenciés des grands et des petits propriétaires occupants, au plan de leur utilisation du système judiciaire.

Nous avons également analysé de manière exhaustive des dossiers complets afin d'étudier les discours des justiciables et, plus globalement, la procédure judiciaire. Malheureusement, à l'exception des causes entendues à la Cour d'appel, les dossiers judiciaires ont subi un élagage important et peu d'entre eux ont été conservés. De plus, les archives ne possèdent aucune liste des numéros de dossiers conservés pour la Cour de magistrat et de la Cour provinciale, ce qui nuit grandement au repérage systématique des dossiers. Seule la Cour supérieure possède une telle liste pour le district de Montréal. À l'aide des numéros de dossiers des jugements dépouillés, nous avons été en mesure de retrouver 6 % des dossiers complets. Contrairement aux jugements, les dossiers n'ont pas été échantillonnés mais plutôt étudiés dans leur totalité. Le tableau 2 rend compte du corpus rassemblé pour l'ensemble des dossiers de la Cour supérieure et de la Cour d'appel.

**TABLEAU 2**

**Nombre de dossiers complets de la Cour supérieure retrouvés à partir des jugements dépouillés selon les années (1950, 1960, 1970)**

<b>Année</b>	<b>Jugements dépouillés</b>	<b>Dossiers retrouvés</b>	<b>Taux de réussite (%)</b>	<b>Dossiers entendus en Cour d'appel</b>
<b>1950</b>	709	47	6,65 %	8
<b>1960</b>	1990	99	4,97 %	4
<b>1970</b>	138	20	14,49 %	4
<b>TOTAL</b>	<b>2837</b>	<b>166</b>	<b>6 %</b>	<b>16</b>

**Sources** : BAnQ, Fonds C. s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, 1960, 1970; Fonds C. s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, 1960, 1970.

Deux documents présents dans les dossiers ont attiré notre attention : « la déclaration » et « la réponse ». Ils ont permis d'analyser les plaidoyers en justice afin de comprendre comment ces derniers s'organisent et s'orientent en fonction des droits à la disposition des justiciables. D'autre part, ces discours nous renseignent sur les habitudes résidentielles des Montréalais de l'époque. Nous avons également examiné les différentes

étapes de la procédure, du dépôt de la requête jusqu'à l'exécution du jugement en passant par les diverses interventions des huissiers. L'ensemble des documents produits lors de la procédure est conservé dans les dossiers, ce qui a permis de reconstituer la chronologie des événements. Outre la durée des procédures, nous considérerons aussi les coûts et les risques financiers inhérents aux recours judiciaires.

Rappelons, en terminant, quelques limites propres aux études fondées sur les archives judiciaires. D'abord, ce ne sont pas, bien entendu, tous les conflits qui franchissent le seuil de la justice : beaucoup se règlent par d'autres moyens. De plus, puisque notre corpus est majoritairement composé de jugements, il faut considérer que notre échantillon comprend principalement des causes qui ont été menées à terme, laissant en dehors de l'analyse celles qui se sont soldées par un désistement ou une entente hors cour. De même, une étude fondée sur les conflits occulte du même coup les relations conviviales et même d'entraide qui ont assurément eu cours entre des propriétaires et locataires. Toutefois, nous considérons plus utile de traiter du contentieux, car nous croyons, tout comme l'affirme le spécialiste du droit civil au Québec Pierre-Gabriel Jobin, au « caractère fondamentalement conflictuel des relations entre le bailleur et le locataire d'un logement »<sup>195</sup>.

#### **1.4 Le plan de la thèse**

L'analyse du cadre légal en place lors de notre période représente une étape essentielle et fondamentale de notre démarche. En ce sens, le prochain chapitre, le chapitre 2, rend compte de l'évolution du droit du logement entre 1941 et 1980. Sa structure est chronologique. Nous constaterons que trois régimes différents de contrôle des loyers se succèdent lors de la période à l'étude. Nous analyserons d'abord les normes mises en place par le gouvernement fédéral afin de brider les perturbations du marché à l'époque de la Seconde Guerre mondiale, entre 1941 et 1951, en accordant une attention particulière à l'année 1950, année de dépouillement (section 2.1). Nous étudierons ensuite les premières années du contrôle provincial entre 1951 et 1973, années caractérisées par l'adoption de

---

<sup>195</sup> Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », *Revue générale de droit*, vol. 13, no 2, 1982, p. 376.

lois temporaires et un retour partiel aux lois du marché (section 2.2). Dans un troisième temps, nous étudierons la période 1974-1980 qui voit poindre un changement de paradigme dans les politiques du logement avec davantage de stabilité, une législation permanente et des changements notables apportés au *Code civil* (section 2.3). Pour chacune de ces périodes, nous présenterons un survol des débats qui ont cours quant à l'interventionnisme de l'État en ce domaine en insistant sur les positions dissidentes. Nous évaluerons ensuite les raisons avancées pour justifier une réforme de la régulation des échanges à la fin de notre période, avec l'entrée en fonction de la Régie du logement en 1980.

Nous démontrerons que l'histoire du droit du logement ne se résume pas à l'évolution linéaire et inexorable des droits des locataires. Dès l'adoption des mesures strictes du gouvernement fédéral, des intérêts économiques exercent une pression sur le législateur pour un retour aux lois du marché. Les premières politiques de contrôle des loyers au Québec qui suivent visent à faciliter la transition vers un retour aux lois du marché. Les normes mises en place, fortement influencées par les principes propres au libéralisme économique, accordent une place prédominante au droit de propriété, à la liberté contractuelle et à la libre négociation.

Le chapitre 3 s'intéresse à la mise en œuvre concrète des normes formelles en matière de droit du logement et de droit de propriété. L'examen de conflits relatifs au logement entre 1941 et 1980 permet de jeter un regard critique sur ces politiques ainsi que sur le fonctionnement du système de justice. Ce chapitre présente d'abord les stratégies mises au point par les propriétaires qui visent à invalider ou contourner le contrôle des loyers et le droit de demeurer dans les lieux (section 3.1). Nous démontrerons ici que l'importance accordée au principe de liberté contractuelle, cher au libéralisme économique, et la préservation de privilèges associés à la propriété limitent grandement l'effet des normes mises en place afin de protéger les locataires. Alors que la libre négociation consacre les rapports de forces bruts entre les contractants, les privilèges traditionnels associés à la propriété, entérinés par la jurisprudence, perpétuent des inégalités au cœur de la procédure judiciaire. Nous démontrerons comment le fonctionnement même de la justice a accentué indirectement les inégalités entre les parties, notamment par des présomptions

de responsabilité qui pèsent sur les locataires et l'imposition d'un fardeau de la preuve complexe dans bien des causes entamées par ces derniers (section 3.2). De plus, nous observerons que le système judiciaire est davantage habilité à faire respecter les obligations financières, telles que le paiement du loyer, que les obligations nécessitant une prestation concrète, comme l'obligation d'assurer la sécurité des lieux loués (section 3.3).

Le quatrième chapitre de notre thèse s'intéresse aux dynamiques économiques propres au marché immobilier et locatif. Nous chercherons à comprendre comment les stratégies d'investissement des différents propriétaires ont pu contribuer à accentuer l'inégalité entre les cocontractants. Nous démontrerons que les stratégies capitalistes d'investissement créent une distance, autant sociale que géographique, entre les propriétaires et les locataires, distance qui se manifeste par un certain désintérêt des premiers à l'égard du milieu de vie et de la qualité des habitations. L'étude de la distance comme l'une des variables déterminantes des relations de location permet de distinguer différents types de propriétaires et met en relation la valeur d'échange des immeubles et la valeur d'usage.

La structure de ce dernier chapitre est thématique. La première section se penche sur la distance physique réelle qui sépare les parties (section 4.1). Ensuite, nous mettrons en évidence les intérêts et les comportements différenciés des grands et des petits propriétaires occupants par l'analyse de la gestion de leur capital immobilier et l'utilisation qu'ils font du système judiciaire (section 4.2). Les grands investisseurs, comme nous le verrons, s'emploient à mettre en place des relations impersonnelles avec leurs locataires alors que les petits propriétaires partagent des préoccupations relevant de la qualité de vie et des comportements dans le voisinage. Pour conclure ce chapitre, nous analyserons les recours des locataires confrontés aux stratégies de rentabilisation de l'espace privilégiées par les investisseurs, stratégies qui compromettent la qualité des logements (4.3).

Finalement, nous compléterons la thèse par une conclusion qui fera un rappel sommaire de nos résultats, replacera notre recherche dans l'historiographie et proposera des avenues de recherches prometteuses pour les prochaines années dans le domaine des

régulations économiques. Des liens seront également établis entre l'évolution du droit observée et l'état actuel du droit au Québec en matière d'habitation.

## **CHAPITRE 2- LES CHANGEMENTS LÉGISLATIFS : VERS UN MEILLEUR ACCÈS À LA JUSTICE ET UN ÉQUILIBRE DES PARTIES AU CONTRAT**

Les politiques économiques du gouvernement canadien lors de la Deuxième Guerre mondiale impliquent un rationnement de la consommation ainsi qu'un contrôle strict des salaires et des prix. L'appréhension d'une montée fulgurante des loyers dans les grands centres urbains canadiens, alors que l'offre peine à répondre à la demande des populations qui s'installent dans les villes, justifie une intervention directe dans le marché afin de réguler les rapports de location<sup>1</sup>. Progressivement, le contrôle mis en place par le gouvernement fédéral se relâche après la fin des combats pour finalement être levé en 1951. En se retirant, le fédéral redonne la responsabilité aux provinces de légiférer en ce domaine. Bien que l'historiographie insiste sur l'aspect temporaire du contrôle des loyers décrit comme des « products of crisis »<sup>2</sup>, l'expérience québécoise représente un des rares cas d'exception en Amérique du Nord, où ces mesures s'implantent de manière permanente. L'État québécois s'efforce alors d'équilibrer les rapports de pouvoir entre les propriétaires et les locataires sans pour autant contrevenir trop lourdement à la liberté contractuelle et aux droits attachés à la propriété privée. Ce deuxième chapitre traite de cet ajustement complexe lors des décennies 1950, 1960 et 1970, par l'étude des changements législatifs relatifs aux politiques de régulation du marché locatif en vigueur sur l'île montréalaise.

Nous démontrerons que l'histoire du droit du logement ne se résume pas à l'évolution linéaire et inexorable des droits des locataires. L'idée que les crises du logement sont les conséquences d'un dérèglement temporaire entre l'offre et la demande et qu'elles

---

<sup>1</sup> Notons que l'on intervient également afin de stimuler la construction d'immeuble. *Loi pour favoriser par une commutation de taxes la construction d'habitations*, 1944, chap. 37 (sanctionnée le 3 juin 1944).

<sup>2</sup> William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », dans William Dennis Keating, Michael B. Teitz et Andrejs Skaburskis, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998, p. 3.

s'inscrivent dans un cycle économique normal est tenace. Les intérêts économiques présents dans le domaine de l'habitation exercent une pression sur le législateur afin de maintenir l'ordre libéral, par la rhétorique du droit de propriété et de la liberté contractuelle. Il faut donc attendre la fin des années 1970 pour que, s'appuyant sur le principe de l'ordre public<sup>3</sup>, les politiques de régulation du marché locatif s'implantent avec plus d'autorité. Le principe de liberté contractuelle, cher au libéralisme économique, est progressivement tempéré et des règles relatives au bail résidentiel sont prévues afin d'assurer un relatif équilibre entre les parties au contrat.

Le présent chapitre présente, de manière chronologique, les différentes étapes de l'interventionnisme étatique appliqué à la régulation des activités locatives<sup>4</sup>. Pour ce faire, la période a été subdivisée en trois afin de rendre compte de l'évolution des normes formelles, depuis les premières politiques fédérales visant à réguler le marché pendant la Deuxième Guerre mondiale jusqu'à la création de la Régie du logement en 1979 par le gouvernement provincial. Afin de bien contextualiser ces différentes phases, les périodes présentées ici débordent quelque peu la période d'analyse des dossiers judiciaires (1950-1979). La première période (1941-1951) est caractérisée par l'intervention du fédéral, tandis que la seconde (1951-1973) voit les premières années d'intervention du provincial, années marquées par l'adoption de lois temporaires. La dernière période (1974-1979) voit poindre un changement de paradigme dans les politiques du logement avec davantage de stabilité, une législation permanente et des changements notables dans le *Code civil*. Notons que cette périodisation fait écho aux événements internationaux qui ont transformé l'économie nationale. La première période s'inscrit dans le contexte de la Deuxième Guerre mondiale, la seconde dans celui des trente glorieuses, et la troisième est marquée par les deux chocs pétroliers (Guerre du Kippour de 1973 et la révolution khomeyniste de 1979). Notre périodisation permettra de comparer les politiques fédérales en temps de guerre et

---

<sup>3</sup> Paul Ouimet, « Le contrôle des loyers et le rôle de la Commission des loyers », dans *Landlord & tenant legislation : Nouvelles lois sur le louage de choses*, Les Conférences W.C.J. Meredith Memorial série 1974, Montréal, Faculty of Law, McGill University and Wilson et Lafleur, 1975, p. 37.

<sup>4</sup> L'intervention de l'État peut se faire sur au moins trois plans distincts : « elle peut se faire, premièrement, sur le plan de la *régulation* des activités. Deuxièmement, sur le plan du *financement* des activités. Troisièmement, sur le plan de la *dispensation* (delivery ou provision) des activités ou des services ». Yves Vaillancourt et Marie-Noël Ducharme, *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : état de la situation au Québec*, Cahiers du LAREPPS, Montréal, 2000, p. 4.

celles du provincial dans un contexte de retour aux lois du marché. Nous évaluerons ensuite les raisons avancées pour justifier une réforme de la régulation des échanges à la fin de notre période.

L'objectif est de tracer un portrait général du cadre légal lors de ces différentes périodes afin de mettre en évidence la succession d'objectifs poursuivis par les autorités de l'État. Nous nous intéresserons également, dans une plus faible mesure, à la notion d'accès à la justice et aux mesures visant son amélioration. En résumé, nous étudierons principalement l'évolution du droit substantiel, c'est-à-dire les règles de fond qui régissent le domaine du logement et, plus brièvement, les règles de forme, soit les règles procédurales.

## **2.1 Le « temps des ordonnances » : des mesures exceptionnelles pour une situation exceptionnelle (1941-1951)**

La prérogative accordée à la production industrielle militaire en temps de guerre nécessite que l'économie nationale soit planifiée et régulée. Cette régulation serrée implique un rationnement des matières premières et un contrôle de la consommation privée. Les politiques économiques et monétaires en temps de guerre comprennent la fixation de salaires et le contrôle des prix des biens de consommation. Cette volonté de contrôler rapidement l'ensemble des rapports économiques entre les citoyens renvoie à la notion de « mise en guerre de l'État »<sup>5</sup>. Dès 1939, en vertu des pouvoirs conférés par la *Loi des mesures de guerre*<sup>6</sup>, on met sur pied la Commission des prix et du commerce en temps de guerre (Commission des prix). Par contre, il faut attendre 1941 pour que la Commission des prix exerce un réel contrôle en matière de logement<sup>7</sup>. En effet, le marché sur l'île de Montréal, métropole canadienne et centre névralgique de la production industrielle

---

<sup>5</sup> Danièle Voldman, *Locataires et propriétaires : une histoire française*, Paris, Payot et Rivages, p. 147.

<sup>6</sup> *Loi des mesures de guerre*, Statuts révisés du Canada (S.R.C.), 1927, chap. 206.

<sup>7</sup> *Loi pour contrôler les Loyers*, Statuts du Canada (S.C.), 1941, en vertu de la *Loi des mesures de guerre*, S.R.C., 1927, chap. 206. Les dispositions de la Commission s'étendent aux loyers avec l'adoption de l'arrêté en conseil privé 4616. Des ajustements sont apportés et plusieurs arrêtés vont modifier les règles de fonctionnement de la Commission. En matière de baux résidentiels, ils prennent le nom de : « règlements exceptionnels sur les droits et obligations de la tenure par bail » ou « règlements sur la tenure par bail en temps de guerre ». Cette nomenclature témoigne du caractère temporaire et exceptionnel de ces mesures.

militaire<sup>8</sup>, n'est pas efficace. Il n'arrive pas à limiter la montée des prix par l'augmentation de l'offre, d'autant plus que la construction domiciliaire est mise à mal depuis la crise des années 1930<sup>9</sup>. On appréhende une situation similaire à celle vécue lors de la Première Guerre mondiale alors que la construction de logements sur l'île est presque nulle pour n'augmenter qu'après les affrontements<sup>10</sup>. Afin d'éviter une hausse abusive des loyers qui limiterait la quantité de main-d'œuvre disponible<sup>11</sup>, le contrôle des loyers s'inscrit dans un vaste programme national ayant pour but de rationner les biens consommables et contrôler les prix et les salaires. D'ailleurs, la fixation des loyers peut être perçue comme une conséquence directe de la fixation d'un salaire maximum, cette dernière ne pouvant s'imposer sans que les dépenses fassent également l'objet d'un contrôle. Marcel Faribault, docteur en droit et chargé d'étudier les ordonnances, précise alors : « la fixation de ce niveau des loyers est elle-même une suite directe de la fixation d'un maximum des salaires. Il n'aurait évidemment pas été juste que les loyers puissent être haussés sans augmentation correspondante des salaires »<sup>12</sup>. Les deux mesures entrent d'ailleurs en vigueur simultanément, le 11 octobre 1941<sup>13</sup>.

### **2.1.1 La Commission des prix et du commerce en temps de guerre : objectifs et fonctionnement**

Les règles fédérales relatives à la location de logement se présentent sous forme d'ordonnances. Elles concernent différents sujets et sont elles-mêmes tantôt modifiées,

---

<sup>8</sup> Jusqu'en 1971, Montréal et ses banlieues représentent l'agglomération urbaine la plus peuplée au pays. En 1951, elle est habitée par 1 472 000 personnes alors que Toronto, seconde en importance, compte 1 210 000 habitants. Jacques Henripin, *La métamorphose de la population canadienne*, Montréal, Les Éditions Varia, Collection Histoire et Société, 2003, p. 86.

<sup>9</sup> On parle de marchés « tendus » lorsque l'on constate une forte pression de la demande et une insuffisance de l'offre. Loïc Bonneval, François Robert, Florence Goffrette-Nagot et al., *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignements historiques (1914-2014)*, Ministère de l'égalité des territoires et du logement/Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2015, p. 5.

<sup>10</sup> Après la Première Guerre, la construction domiciliaire va augmenter rapidement jusqu'en 1924 pour atteindre un sommet en 1928 avec 7 620 logements construits. Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal* (volume 1-1861 à 1939), Centre de recherches et d'innovations urbaines de l'Université de Montréal, avril 1979, p. 122.

<sup>11</sup> Les politiques de contrôle des loyers visent principalement les grands centres industriels nationaux dont Montréal est le plus important.

<sup>12</sup> Marcel Faribault, « L'ordonnance des loyers en temps de guerre », *Le Devoir*, 29 janvier 1942.

<sup>13</sup> *Loi pour contrôler les Loyers*, S.C., 1941.

tantôt remplacées par d'autres ordonnances. Bien que nous effectuerons de petits retours en arrière pour mentionner l'année de mise en place d'une règle, notre attention se concentrera sur l'état du droit en 1950, l'une des années de dépouillement de nos dossiers judiciaires, afin de simplifier le propos. L'ensemble des ordonnances qui s'appliquent au domaine de l'habitation en 1950<sup>14</sup> est rassemblé dans un recueil : *Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres*<sup>15</sup>. L'ordonnance numéro 800, *Loyer maxima et terminaison des baux*, est la plus déterminante en 1950. Elle remplace l'ordonnance 294, dans sa forme modifiée, et régleme les échanges reliés à la location de logement<sup>16</sup> et de chambre<sup>17</sup>. Toutefois, d'une manière générale, les deux principaux objectifs de la Commission des prix visent à limiter les loyers et limiter les expulsions et reprises de logement<sup>18</sup>.

### ***Le premier objectif : le contrôle des loyers***

En 1941, la Commission des prix va opérer un gel des prix en imposant un loyer maximum à chaque logement. À compter du 1<sup>er</sup> décembre 1941, le loyer maximum pour toute propriété immobilière correspond au loyer payable en vertu du bail en vigueur le 11 octobre 1941<sup>19</sup>. Étant donné qu'on craint que le contrôle des loyers nuise au développement

---

<sup>14</sup> Ordonnance no 428 : terminaison des baux (chambres); Ordonnance no 511 : terminaison des baux (Logements et chambres dont un démobilisé désire la possession); Ordonnance no 753 : terminaison des baux (Logements- cas pénibles-individus); Ordonnance no 793 : terminaison des baux (Logements-cas pénibles-institutions religieuses et d'enseignement-hôpitaux publics); Ordonnance no 200 : Sous-location dans certaines régions surpeuplées.

<sup>15</sup> La Commission des prix et du commerce en temps de guerre (Commission des prix), « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », Codification administrative, Ottawa, Imprimeur du roi du Canada, février 1949, 51 p.

<sup>16</sup> Le logement signifie toute habitation et tout terrain sur lequel se trouve une habitation, mais ne comprend pas un immeuble commercial, une chambre, un hôtel ni club. La Commission des prix, « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », p. 16.

<sup>17</sup> Ordonnance 800, art. 36 : « l'ordonnance no 294 de la Commission, dans sa forme modifiée, est abrogée par les présentes, et les dispositions de la présente ordonnance lui sont substituées »; ordonnance 800 art. 37 : « la présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> février 1949 ».

<sup>18</sup> La Commission des prix comporte bien sûr d'autres objectifs secondaires, elle va notamment encadrer les ententes en imposant un modèle obligatoire de bail. BANQ Vieux-Montréal, Fonds Cour supérieure (Fonds C.s.), TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 281810.

<sup>19</sup> Pour les logements qui n'avaient pas de bail en vigueur le 11 octobre 1941, ce sera le loyer payable en vertu du dernier bail en vigueur entre le 1<sup>er</sup> janvier 1940 et le 11 octobre 1941. Sinon, s'il n'y a eu pas de bail attaché au logement depuis le 31 décembre 1939, le loyer maximum doit être fixé par la Commission. La Commission des prix, « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », p. 8.

immobilier, à la production d'immeubles résidentiels, les nouvelles constructions sont exemptées des dispositions des ordonnances fédérales<sup>20</sup>. Bien qu'il s'adoucisse quelque peu<sup>21</sup>, le contrôle des loyers est maintenu après les combats en vertu de la *Loi de 1945 sur les pouvoirs transitoires résultant de circonstances critiques nationales*<sup>22</sup>. Néanmoins, en 1950, les loyers sont toujours soumis à un contrôle strict, car ils doivent d'abord être approuvés par la Commission des prix. D'emblée, on exige des propriétaires de se munir d'une carte fixant le prix maximum de location avant de percevoir un loyer<sup>23</sup>. De la même façon, toute augmentation doit, en premier lieu, être autorisée avant même que le propriétaire communique son intention au locataire. Ainsi, la Commission s'immisce dans les rapports de location et limite fortement la négociation entre les parties en ce qui concerne la fixation du loyer.

L'article 7.1 de l'ordonnance no 800 prévoit des circonstances particulières justifiant l'augmentation du loyer maximum perceptible<sup>24</sup>. Par exemple, l'estimateur des loyers ajuste le prix en fonction de l'augmentation des taxes, l'amélioration du logement et l'ajout de mobilier à la disposition du locataire<sup>25</sup>. L'augmentation du loyer correspond à l'augmentation de la valeur locative réelle du logement. Le locateur peut également demander d'ajuster le prix en fonction de logements situés à proximité ou dans un quartier résidentiel semblable de la même municipalité. Finalement, toujours selon l'article 7.1, un propriétaire peut exiger une augmentation de dix pour cent si le locataire sous-loue trois chambres ou plus dans le logement en vertu d'au moins deux baux distincts. Bien que la sous-location demeure une pratique très mal perçue par les propriétaires, d'autant plus en période de contrôle des loyers, la Commission tente d'encadrer cette pratique.

---

<sup>20</sup> Dans un dossier on précise que le demandeur a fait bâtir la maison louée lors du mois de novembre 1949 et, par conséquent, ledit logement n'est pas soumis aux ordonnances de la Commission des prix. Fonds C.s. TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 288809.

<sup>21</sup> Par exemple, en avril 1947, les propriétaires se voient accorder la possibilité d'augmenter les loyers de 10 % à condition qu'ils accordent à leurs locataires des prolongations de bail de deux ans.

<sup>22</sup> *Loi de 1945 sur les pouvoirs transitoires résultant de circonstances critiques nationales*, S.C., 1945, chap. 25. Cette loi fut prolongée par la *Loi de 1947 sur le maintien des mesures transitoires*, S.C., 1947, chap. 16.

<sup>23</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 246890, 248506.

<sup>24</sup> La formule de la Commission concernant l'augmentation du prix maximum du logement n'a pas changé depuis la première ordonnance de fixation des loyers (no 294).

<sup>25</sup> Des dépenses pour rénovations apportées au logement dont le montant dépasse 10 % de l'évaluation municipale du logement peuvent également justifier une demande d'augmentation du loyer.

Il faut dire que la pénurie de logements sur l'île de Montréal est telle que la Commission encourage la cohabitation. L'ordonnance no 200 *Sur les logements dans les régions surpeuplées*<sup>26</sup> vise à assurer le meilleur usage possible des logements disponibles. Le Gouvernement fédéral reconnaît que, dans certains centres urbains, l'offre de logement est insuffisante pour répondre à la demande. Se fondant sur le principe de l'intérêt public, le fédéral suspend temporairement les dispositions des arrêtés municipaux et les conventions dans les baux qui interdisent ou limitent le partage d'un logement. L'article 4.1 protège le droit de partager, de louer ou sous-louer une partie d'un logement non utilisée. Cette ordonnance est valide pour tous les villages ou les villes situés dans un rayon de 25 miles des limites de villes identifiées comme étant surpeuplées. Parmi ces villes, on compte Montréal, Outremont, Westmount, Lachine et Verdun. L'ensemble de l'île de Montréal est donc assujéti à cette ordonnance.

La Commission est également dotée d'un pouvoir d'enquête et peut exiger l'accès au logement tout comme aux livres de compte ou registres attachés à la gestion de l'immeuble<sup>27</sup>. Elle détient la capacité d'« enjoindre à toute personne de rembourser à toute autre personne toute somme reçue ou perçue en excédent de tout loyer fixé par les présents règlements »<sup>28</sup>. Lorsque les prix demandés sont au-dessus du prix fixé, la Commission peut recevoir les plaintes des locataires<sup>29</sup>. La Loi prévoit que toutes transgressions aux ordonnances entraînent une amende d'au plus 5 000 \$ ou un emprisonnement pendant au plus deux ans<sup>30</sup>. De plus, la Commission ne contrôle pas uniquement l'augmentation des loyers, mais détient également le pouvoir de les diminuer. L'article 7.2 de l'ordonnance

---

<sup>26</sup> Rendue sous le régime de l'arrêté en conseil 9029 du 21 novembre 1941. Cette ordonnance entre en vigueur à compter du 4 novembre 1942.

<sup>27</sup> « La Commission peut à l'occasion, entrer dans tout établissement, inspecter et examiner celui-ci de même que tous livres, registres et documents en la possession ou sous la dépendance de tout locateur ou de son représentant et lui enjoindre de produire lesdits livres, registres et documents, en tout droit, devant la Commission ». La Commission des prix, « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », p. 7.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> BAnQ Vieux-Montréal, Fonds de la Cour de magistrat pour le district de Montréal (Fonds C.m.), TL196, S2, SSS4, 1950, no 113324; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 275653.

<sup>30</sup> La Commission des prix, « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », p. 10. Toutefois, les sources consultées ne nous permettent pas de vérifier si ces mesures punitives ont été appliquées.

no 800 accorde aux locataires la possibilité de demander à l'estimateur des loyers une variation du loyer maximum fixé lorsqu'il y a eu diminution d'espace, de services ou de mobilier dans le logement. La diminution du loyer correspond alors à la diminution de la valeur locative du logement<sup>31</sup>.

Ainsi, d'une manière générale, le fédéral opère un contrôle strict des loyers en s'interposant comme intermédiaire incontournable dans tous les contrats passés entre locataires et propriétaires. Tous les propriétaires doivent d'abord s'adresser à la Commission avant de pouvoir exiger un loyer ou de l'augmenter. Bien que la Commission reçoive les plaintes de locataires, son contrôle s'opère indépendamment des actions de ces derniers. L'efficacité du contrôle des loyers est néanmoins tributaire d'une autre forme de contrôle, celui appliqué à la terminaison et au renouvellement des baux<sup>32</sup>.

### ***Le second objectif : le maintien dans les lieux***

Outre le contrôle des loyers, les ordonnances fédérales visent principalement à limiter les expulsions et les reprises de logement. Le taux d'inoccupation très bas et le peu de construction d'immeubles résidentiels dans les centres urbains canadiens au cours de la Deuxième Guerre mondiale poussent le législateur à garantir le droit au maintien dans les lieux. L'article 12 de l'ordonnance 800 prévoit qu'aucun locataire de logement ne sera dépossédé ou expulsé sauf dans certains cas prévus. L'article 13 énumère ces exceptions, la plus commune étant, bien entendu, les arrérages de loyer. En 1950, le délai de grâce prévu au paiement du loyer est de 15 jours<sup>33</sup>. Après ce délai, le logement se soustrait automatiquement de l'ordonnance 800 et les règles qui s'appliquent au bail résidentiel tombent alors sous la coupe du droit commun, qui n'offre aucune protection quant au

---

<sup>31</sup> Des jugements en Cour supérieure relatent des affaires où les loyers ont été fixés à la baisse par la Commission. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 283902.

<sup>32</sup> En fait, « ces deux types de protection sont indissociables et complémentaires » et ne peuvent être appliqués indépendamment. Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », *Revue générale de droit*, vol. 13, no 2, 1982, p. 354.

<sup>33</sup> Le délai de grâce pour le loyer doit être considéré comme un enjeu en 1950 puisque bien des paiements s'effectuent en mains propres et en argent sonnante. Bien que le loyer soit quérable, c'est-à-dire que le créancier doit se présenter au domicile de son débiteur pour obtenir son paiement, le règlement du loyer implique parfois un déplacement de la part du locataire. Un quelconque imprévu ou empêchement peut expliquer un retard de quelques jours.

maintien dans les lieux<sup>34</sup>. Il est possible alors d'exiger l'expulsion par la remise d'un avis d'un mois<sup>35</sup>.

De plus, le locateur peut recouvrer possession d'un logement si le locataire viole une disposition importante de son bail (art. 13b), est jugé indésirable, occupe un logement impropre à l'habitation, occupe un logement habituellement loué pour une saison ou des saisons, a cessé d'occuper le logement pour une période de plus de cinq mois (art. 13.l) ou occupe un logement dont le propriétaire a besoin pour se loger ou pour loger un membre de sa famille démobilisé<sup>36</sup>. De plus, on prévoit qu'un locataire peut être expulsé lorsque sa conduite, celle d'un membre de son ménage ou celle d'un sous-locataire nuit aux autres occupants de l'immeuble ou entache la réputation de l'immeuble<sup>37</sup>. Par ailleurs, si les occupants endommagent le logement, le locateur peut demander d'exempter le bail des dispositions des ordonnances. Bien que les ordonnances prévoient maints motifs de résiliation, rappelons néanmoins qu'il s'agit de mesures rigoureuses qui garantissent le maintien dans les lieux puisque chaque résiliation doit se justifier. En effet, selon le *Code civil*, donc avant le temps des ordonnances, la terminaison du bail est complète après son terme ce qui laisse au propriétaire le loisir de le renouveler ou non.

Précisons qu'en 1950, le droit de demeurer dans les lieux a perdu quelque peu de son autorité, notamment en ce qui concerne la reprise des loyers. Avant l'ordonnance 800, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 1949, les commissaires nommés par la Commission analysaient autant les besoins du propriétaire que ceux du locataire et c'est seulement si le propriétaire paraissait dans une situation plus précaire qu'il pouvait récupérer son logement<sup>38</sup>. Un juge explique ces changements :

---

<sup>34</sup> L'article 1625 C.c. accorde au locataire d'éviter en tout temps la résiliation du bail en payant le loyer et les frais de poursuite avant que le jugement de résiliation ne soit rendu. Il représente, avant l'arrivée des ordonnances, le seul délai de grâce accordé au locataire. L'article 30 de la *Loi concernant la régie des loyers*, passée en 1951, va préciser qu'un retard de paiement ne peut être une cause de résiliation que s'il dépasse trois semaines. Le propriétaire peut aussi obtenir la résiliation si les retards de loyer sont fréquents. Art. 25b.

<sup>35</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 120299, 121631, 141883; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 280047.

<sup>36</sup> Les raisons justifiant une expulsion sont énumérées à l'article 13.

<sup>37</sup> Art. 14 (1).

<sup>38</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 136633.

Les restrictions et prohibitions imposées aux propriétaires par les ordonnances antérieures de la Commission des Prix et du Commerce ont été graduellement abolies ou atténuées de façon à replacer les propriétaires dans les droits que leur confère notre *Code civil*. Ainsi, antérieurement à l'ordonnance no 800, il fallait tenir compte des besoins et des inconvénients respectifs du propriétaire et du locataire avant de permettre au propriétaire de reprendre possession de son logis. [Depuis] Le propriétaire doit simplement prouver qu'il a besoin de son logis pour en faire sa résidence personnelle<sup>39</sup>.

Ainsi, en 1950, il suffit que le propriétaire démontre la nécessité, de son point de vue, d'occuper le logement; la situation du locataire ne compte plus<sup>40</sup>. Si le locataire s'oppose à la reprise, après la réception de l'avis à cet effet, il dépose une déclaration écrite exposant les faits importants à l'appui de son opposition. Lors de l'audition, le locateur doit démontrer qu'il a besoin, pour des motifs sérieux, du logement comme résidence pour lui-même ou un membre de sa famille<sup>41</sup>. Par contre, bien que la Commission ne tienne plus compte de la situation des locataires pour rejeter une demande de reprise, elle doit la considérer au moment de rendre sa décision<sup>42</sup>. Plus précisément, elle doit tenir compte « de la situation du locataire et de la nature et de l'étendue des inconvénients que subirait le locataire et sa famille si la demande était accordée et de la disponibilité ou non d'un autre logement qui convienne raisonnablement aux besoins et moyens du locataire »<sup>43</sup>. Bien que ces considérations ne modifient que la date de l'expulsion, on reconnaît explicitement, fait nouveau, que la perte soudaine d'un foyer s'accompagne de désagréments et de défis.

### 2.1.2 Des ordonnances qui dérangent : réactions envers l'arrivée du contrôle

L'imposition du contrôle des loyers à l'échelle nationale en 1941 représente un événement marquant de l'histoire des régulations étatiques des rapports économiques entre citoyens au Canada et au Québec, puisqu'elle contrevient à l'idée, encore dominante au

---

<sup>39</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 285251.

<sup>40</sup> Ordonnance no 753, art. 3. L'ordonnance no 753 concerne la reprise du loyer, elle a déjà été modifiée à deux reprises par les ordonnances 784 et 794.

<sup>41</sup> Ordonnance no 753, art. 5.

<sup>42</sup> Ordonnance no 753, art. 6.

<sup>43</sup> Ordonnance no 753, art. 6b, 6c.

milieu du XX<sup>e</sup> siècle, que le logement relève du domaine privé<sup>44</sup>. En effet, les premières lois de l'habitation qui ont affecté l'île de Montréal, comme la *Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*, visaient le développement urbain, plus précisément à soutenir les besoins de l'industrie en main-d'œuvre. Elles ont surtout tenté de stimuler l'offre de logements par des mesures favorisant la production d'immeubles<sup>45</sup> ainsi que l'accès à la propriété par les ouvriers<sup>46</sup> et les soldats démobilisés<sup>47</sup>. Ces actions maintenaient le statu quo, elles augmentaient le parc immobilier sans pour autant trouver des solutions innovantes au problème du logement<sup>48</sup>. Par contre, les grandes entreprises impliquées dans l'armement lors de la Seconde Guerre mondiale exercent une pression sur le gouvernement libéral de W. Mackenzie King pour qu'il intervienne directement dans les rapports d'échange entre locataires et propriétaires afin de garantir une quantité suffisante de main-d'œuvre dans les grands centres urbains comme l'île de Montréal. En effet, on craint que le manque de logements, tout comme les prix élevés du marché locatif, découragent l'arrivée d'ouvriers nécessaires à l'effort de guerre et à la production industrielle<sup>49</sup>.

---

<sup>44</sup> Notons néanmoins que les idées et principes de Keynes se diffusent largement à la fin des années 1930 et au cours des années 1940. John Maynard Keynes, *The General Theory of Employment, Interest and Money*, Ware, Wordsworth Edition, 2017 (1<sup>ère</sup> édition 1936), 539 p. Par ailleurs, l'historien de l'économie Karl Polanyi affirme, dès avant 1944, que l'époque d'une économie débridée et autorégulée est révolue et doit faire l'objet d'un encastrement social : « l'idée d'un marché s'ajustant lui-même était purement utopique ». D'ailleurs, il n'hésite pas à qualifier de « marchandise fictive » la propriété foncière. Karl Polanyi, *La Grande Transformation*, Domont, Gallimard, 1983 (1<sup>re</sup> édition 1944), p. 38, 70, 117-127.

<sup>45</sup> *Loi pour aider à la construction de maisons d'habitation dans les cités, villes et villages*, Statuts de la province de Québec (S.Q.), 1914, chap. 47. Cette loi est ensuite utilisée par les municipalités afin de construire des logements, notamment pour les ouvriers : *Loi modifiant la charte de la ville de Montréal-Est*, S.Q., 1943, chap. 64.

<sup>46</sup> *La Loi constituant en corporation la Société des logements ouvriers*, S.Q., 1915, chap. 128. Les premières lois fédérales concernant l'habitation cherchent également à favoriser l'accès à la propriété en période de pénurie de logements, mais elles n'ont que peu d'effet sur l'île de Montréal. *Le Dominion Housing Act*, 1935; *National Housing Act*, 1938.

<sup>47</sup> *Loi pourvoyant à la construction de logements ouvriers et à des avances aux municipalités*, S.Q., 1919, chap. 10. Cette loi a pour objectif la construction de maison pour les soldats démobilisés et pour les ouvriers des villes. En 1925, elle devient la *Loi des habitations salubres*. Statuts refondus de la province de Québec (S.R.Q.), 1925, chap. 128, art. 1. Après plusieurs amendements, elle portera le nom de *La Loi de l'habitation au Québec* jusqu'à la Deuxième Guerre mondiale.

<sup>48</sup> J. David Hulchanski, « The 1935 Dominion Housing Act: Setting the Stage for a Permanent Federal Presence in Canada's Housing Sector », *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, no 1, juin 1986, pp.19-39. John Bacher n'hésite pas à décrire l'attitude du législateur comme de mauvaise foi. John Bacher, « W.C. Clark and the Politics of Canada Housing Policy, 1935-52 », *Urban History Review*, vol. 17, no 1, juin 1988, p. 4-15.

<sup>49</sup> Marc Choko, Jean-Pierre Collin et Annick Germain, « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Première partie », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, no 2, 1986, p. 130.

Depuis l'adoption de politiques de contrôle des loyers par quelques pays lors de la Première Guerre mondiale<sup>50</sup>, ce type d'interventionnisme est fortement débattu par les économistes et essayistes. La question divise même des tenants du libéralisme économique; alors que certains se dressent contre ce type d'intervention affirmant que la meilleure solution demeure les incitatifs à la production<sup>51</sup>, d'autres accueillent favorablement ces mesures de guerre pourvu qu'elles demeurent, tel qu'annoncé, temporaires<sup>52</sup>. Toutefois, ils se rallient tous derrière l'idée que leur maintien après la fin des conflits armés est absurde et même dangereux. Bien que d'une manière générale l'adoption du contrôle des loyers ait toujours été justifiée par son caractère temporaire, les expériences de certains pays démontrent néanmoins que son retrait est complexe. C'est précisément ces considérations d'après-guerre qui effraient bien des propriétaires canadiens et montréalais. L'expérience française, dont les mesures de contrôle des loyers adoptées en 1918 ont perduré pendant trente ans, n'atténue en rien cette crainte<sup>53</sup>.

Dès l'apparition des mesures de contrôle, les ligues de propriétaires sont plus actives et prônent un retour aux lois du marché. À titre d'exemple, les pressions exercées par ces derniers vont notamment forcer la levée des protections relatives à la location de chambre. En effet, alors que dès 1941 le droit de demeurer dans les lieux pour les locataires de chambre est protégé au même titre que les locataires de logement, il est supprimé en

---

<sup>50</sup> Notamment en Angleterre (1915), en France (1918) et aux États-Unis. Aucun contrôle fédéral des loyers ne s'est implanté aux États-Unis pendant la Première Guerre mondiale, mais les villes de Washington, D.C (1918) et New York (1920) ont fait l'expérience du contrôle des loyers pendant quelques années. Il cesse en 1924 à Washington, D. C., car invalidé par la Cour Suprême, et en 1929 à New York. Le contrôle des loyers va réapparaître comme mesures nationales en 1942 et va cesser en 1952. Il ne va subsister que dans certaines villes de l'État de New York. William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », p. 3-4

<sup>51</sup> Milton Friedman et George J. Stigler, « Roofs or Ceilings? The Current Housing Problem », New York, The Foundation for Economic Education, *Popular Essays on Current Problems*, vol. 1, no 2, septembre 1946, 23 p.

<sup>52</sup> Un des plus connus d'entre eux, Friedrich Hayek dont la plupart des écrits soulignent les conséquences néfastes de l'interventionnisme dans les échanges économiques, affirme néanmoins que « les principes les plus fondamentaux d'une société de liberté doivent être temporairement laissés de côté quand, mais seulement quand, il s'agit de préserver la liberté dans le long terme, comme en cas de guerre ». Friedrich A. Hayek, *La constitution de la liberté*, Paris, Institut Coppet, 2019 (1<sup>re</sup> édition 1960), p. 302. Il prévient néanmoins des dangers de légiférer en fonction d'événements ponctuels : « nous voulons empêcher le législateur d'enfreindre certains principes généraux sous le prétexte d'un but temporaire et immédiat ». *Ibid.*, p. 244.

<sup>53</sup> C'est finalement la loi sur les loyers de septembre 1948 qui abolira définitivement le moratoire. Danièle Voldman. *Locataires et propriétaires*, p. 161 et 168.

octobre 1943<sup>54</sup>. Toutefois, la volonté de redonner aux lois du marché leur emprise dans le domaine de l'habitation semble s'être manifestée trop tôt; après plusieurs abus de la part des propriétaires, on rétablit les protections offertes aux locataires de chambres après quelques mois seulement<sup>55</sup>.

Les années de l'après-guerre sont marquées par des luttes sociales visant à conserver les droits et services accordés en temps de guerre. Des femmes militantes et montréalaises, qui déjà déploraient le rétrécissement du pouvoir d'achat des ménages lors de l'adoption des politiques du contrôle des prix, participent au mouvement de protestation des consommateurs contre la levée des contrôles des prix durant l'après-guerre<sup>56</sup>. D'une certaine manière, les familles montréalaises « were mobilized in pursuit of postwar citizenship rights »<sup>57</sup>. D'autant plus qu'à Montréal les salaires sont très faibles, en particulier pour les Canadiens français<sup>58</sup>.

L'émergence de mouvements sociaux comme le mouvement des squatters à Montréal, entre octobre 1946 et août 1947, va également modifier le rapport de forces entre locataires et propriétaires. Les protestataires occupent des maisons inhabitées et des édifices publics désaffectés et présentent leurs exigences à titre d'hommes qui ont servi leur pays et qui méritent un logement décent<sup>59</sup>. Bien que le mouvement des squatters soit de courte durée et ne touche directement que peu de personnes, il va « avoir une audience très étendue et, semble-t-il, plutôt favorable auprès de la majeure partie de la population qui vit les mêmes problèmes »<sup>60</sup>. Marc Choko le décrit comme « le plus important mouvement de revendications des travailleurs portant spécifiquement sur la question du logement dans toute l'histoire de Montréal »<sup>61</sup>. Les tenants d'une intervention accrue dans le domaine du logement vont également trouver des alliés parmi des hommes politiques

---

<sup>54</sup> Ordonnance no 294.

<sup>55</sup> La Commission des prix, « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », p. 38.

<sup>56</sup> Magda Fahrni, « Counting the Costs of Living: Gender, Citizenship, and a Politics of Prices in 1940s Montreal », *The Canadian Historical Review*, vol. 83, no 4, décembre 2002, p. 483-504.

<sup>57</sup> *Ibid.*, p. 503.

<sup>58</sup> *Ibid.*, p. 493.

<sup>59</sup> Magda Fahrni, « La Deuxième Guerre mondiale », p. 851.

<sup>60</sup> Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal* (volume 1-1861 à 1939), p. 268.

<sup>61</sup> *Ibid.*, p. 254.

comme le président de la Commission des prix, M. Gordon, qui plaide en faveur du maintien du contrôle des loyers, malgré la fin des combats<sup>62</sup>. C'est en partie ce qui explique pourquoi ces mesures exceptionnelles sont toujours en vigueur en 1950.

Par contre, le discours des professionnels du droit en 1950, qui doivent toujours composer avec les ordonnances du fédéral en période de paix, témoigne d'un certain malaise. Considérées comme des mesures exceptionnelles qui contreviennent au droit de propriété, les ordonnances sont vertement critiquées. Le droit de demeurer dans les lieux notamment contrevient au droit de propriété lorsqu'il nuit à la reprise du logement par le propriétaire dans le but de l'occuper. Il faut préciser également que les ordonnances fédérales prévalent sur les lois provinciales, ce qui perturbe l'ordre et le règlement habituel des conflits par la justice<sup>63</sup>. Des juges se voient forcés d'appliquer à la lettre les ordonnances, bien souvent sans tenir compte du contexte particulier de la situation<sup>64</sup>. Des récriminations à l'endroit des règles en vigueur sont formulées dans les jugements. Dans une affaire de reprise de logement, le propriétaire explique qu'il veut occuper ce dernier afin de transférer à son fils la maison qu'il habite présentement. Le juge précise qu'il regrette de devoir faire appliquer la loi fédérale sur cette question et affirme qu'un propriétaire devrait disposer de son logement comme il l'entend :

Considérant qu'il faut bien donner force et effet aux ordonnances fédérales sur les logements, tant qu'elles existeront, malgré que dans un cas comme celui-ci, il soit regrettable que l'on ne puisse permettre à un propriétaire de disposer de sa propriété comme il l'entend et d'obtenir la possession d'un logement qui lui appartient.<sup>65</sup>

De la même manière, des juges trouvent déplorable de faire appliquer une loi qui exige des propriétaires de démontrer la nécessité d'occuper les lieux, en particulier lorsqu'ils sont

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, p. 268-269.

<sup>63</sup> « Dans le cas d'un conflit quelconque entre les présents règlements ou toute ordonnance et une loi quelconque en vigueur dans toute partie du Canada les dispositions des présents règlements ou de telle ordonnance prévaudront ». La Commission des prix, « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », 1949, p. 6. Un juge précise : « cette ordonnance est une loi édictée par l'autorité compétente et qui pendant sa durée, a préséance sur les dispositions de notre *Code civil* ». Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 133323.

<sup>64</sup> Un juge se voit forcé de valider un jugement de reprise de logement bien que la demanderesse soit morte, car la loi précise que ce genre de décisions est définitif et sans appel. 133323 Cm1950.

<sup>65</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 116052.

contraints de rejeter la demande<sup>66</sup>. Dans ces cas, les juges vont parfois partager les frais de justice lorsque la demande du propriétaire n'est pas accueillie, mais leur semble tout de même légitime<sup>67</sup>. On mentionne alors que la Cour annule les frais, c'est-à-dire que chaque partie devra payer ses frais. On remarque que le droit du logement qui se met en place, au temps des ordonnances, se heurte de front aux droits quasi sacrés de propriété sur lesquels est fondé le *Code civil*.

Inspiré fortement des idées keynésiennes, l'interventionnisme de l'État canadien en matière d'habitation prend de nouvelles formes lors de la Deuxième Guerre mondiale<sup>68</sup>. Après avoir légiféré afin d'augmenter le parc immobilier dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'État va opter pour la régulation des échanges en édictant le droit au maintien dans les lieux et en limitant la hausse des loyers. En d'autres mots, l'entente contractuelle entre propriétaires et locataires au début de notre période est fortement réglementée. Bien que ces règles s'assouplissent progressivement, les ordonnances fédérales mises en place lors de la Deuxième Guerre mondiale perdurent jusqu'en 1951. Toutefois, elles sont fortement contestées et l'intervention fédérale dans ce domaine est jugée anticonstitutionnelle par la Cour Suprême en 1951<sup>69</sup>. Alors que certains exercent des pressions afin de rétablir un ordre basé sur les lois du marché, d'autres reconnaissent l'utilité publique des mesures de contrôle et font pression afin de maintenir l'intervention gouvernementale<sup>70</sup>. Avant de se retirer définitivement en ce domaine, le fédéral invite les provinces canadiennes à assurer une transition en douceur vers un marché plus libre, car on craint qu'un arrêt soudain

---

<sup>66</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 147730.

<sup>67</sup> D'une manière générale, l'acquittement des frais de justice est la responsabilité de la partie perdante. Toutefois, il arrive que la Cour juge que le demandeur semble en droit d'entamer une démarche, car sa demande paraît légitime ou que la description de la loi laisse place à interprétation. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 137092; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 120484.

<sup>68</sup> Yves Vaillancourt, *L'évolution des politiques sociales au Québec 1940-1960*, Les Presses de l'Université de Montréal, Montréal, 1988, p. 24.

<sup>69</sup> *Analyse des nouvelles lois en matière de logement (Bills 59, 78-79, 280, 2 et 3)*, Montréal, Groupe d'étude des comités et associations de locataires du Grand Montréal, 1975, p. 21.

<sup>70</sup> Maurice Duplessis, premier ministre du Québec à l'époque, décide de maintenir une présence dans ce domaine. Au cœur des débats parlementaires, le chef de l'opposition George Carlyle Marler reconnaît également, à mots couverts, l'utilité des mesures de contrôle de loyer : « [...] c'est une disposition très favorable aux locataires et je considère qu'elle plafonne les loyers dans la province. C'était nécessaire et je suis favorable à ce plafonnement, mais je trouve singulier que le gouvernement n'ait pas intercalé ce règlement dans la loi ». Débats de l'Assemblée législative, 23<sup>e</sup> Législature-4<sup>e</sup> session, Séances du 23 novembre 1951, 1951-1952, vol. 1, p. 155.

provoque l'emballement des prix<sup>71</sup>. La fin du temps des ordonnances va coïncider avec le début du contrôle provincial.

## 2.2 Le « temps de la conciliation » : deux décennies de contrôle provincial (1951-1973)

L'année 1951 marque le transfert de juridiction du fédéral vers le provincial en ce qui concerne la régulation du marché locatif<sup>72</sup>. La question du logement redevient une responsabilité provinciale<sup>73</sup>. Appréhendant les conséquences d'un arrêt soudain du contrôle des loyers sur le marché, l'État québécois enquête sur le problème du logement afin d'identifier les enjeux et définir son approche<sup>74</sup>. La tâche est colossale : il faut codifier le droit de reprise, régler l'augmentation des loyers, mais également contrôler le contenu des baux. Effectivement, bien que le temps des ordonnances se termine, la question du logement demeure d'actualité. Selon le recensement de 1951, un peu plus de la moitié des Québécois sont locataires du logement qu'ils occupent<sup>75</sup> et ce pourcentage demeure sensiblement le même au cours des décennies 1950, 1960 et 1970<sup>76</sup>. Le recensement de 1971 nous apprend que la proportion de logements occupés par des locataires est de 53 % au Québec alors que la moyenne canadienne est de 40 %. La proportion de logements occupés par des locataires dans l'unique municipalité de Montréal est quant à elle considérable : elle atteint 81 % en 1971<sup>77</sup>. Globalement, le déséquilibre entre l'offre et la

---

<sup>71</sup> Les provinces ont donc pris des mesures pour protéger les locataires en facilitant la transition vers les lois du marché par un retrait progressif. L'Ontario cesse le contrôle des loyers le 2 mars 1954, suivi d'autres provinces. À la fin des années 1950, seuls le Québec et la Nouvelle-Écosse conservent des mesures de régulation des loyers. William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », p. 6.

<sup>72</sup> En ce qui concerne la transition des pouvoirs et responsabilités du fédéral au provincial en matière de politiques sociales, voir Dominique Marshall, *Aux origines sociales de l'État-providence. Familles québécoises, obligation scolaire et allocations familiales 1940-1955*, Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1998, 317 p.; Yves Vaillancourt, *L'évolution des politiques sociales au Québec 1940-1960*, 513 p.

<sup>73</sup> En effet, étant donné que le problème du logement est une question de propriété et de droit civil, il ne relève pas constitutionnellement de la juridiction fédérale.

<sup>74</sup> *Loi pour améliorer les conditions de l'habitation*, 1948, chap. 6; *Loi instituant une enquête sur le problème du logement*, 1948, chap. 8.

<sup>75</sup> Des 858 785 logements occupés dans la province, 441 825 le sont par des locataires. Denis Germain, « Le contrôle des loyers », *L'Actualité économique*, vol. 38, no 1, 1962, p. 104.

<sup>76</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Québec, Service de la reprographie du Bureau de l'Éditeur officiel du Québec, février 1978, p. 9

<sup>77</sup> Statistiques Canada, *Recensement 1971*, vol. II, partie 3, p. 1-1, 2-1; Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 9.

demande est criant sur l'île de Montréal; il justifie, à lui seul, l'intervention du gouvernement québécois. Contrairement au contrôle strict ordonné par le fédéral, le gouvernement va plutôt privilégier un contrôle dit souple des loyers, laissant une plus grande place à la liberté contractuelle.

### 2.2.1 Les lois temporaires et le contrôle souple des loyers

Bien que le *Code civil* du Québec comprenne déjà des règles concernant la location d'habitation résidentielle<sup>78</sup>, il est, à lui seul, bien insuffisant pour protéger les droits les plus élémentaires des locataires<sup>79</sup>. Il ne contient aucune disposition limitant les loyers ou contrôlant leur augmentation. Quant au maintien dans les lieux, seule l'obligation de respecter le terme des contrats protège les locataires d'une expulsion arbitraire. Selon l'article 1655 du *Code civil* de 1866, le contrat de louage des choses se termine comme tout autre contrat. Sur ce point, le bail résidentiel est un contrat comme les autres sauf en ce qui concerne l'article 1657 qui prévoit que : « lorsque le terme du bail est incertain, verbal, ou présumé [...] aucune des parties n'y peut mettre fin sans en signifier congé à l'autre avec un délai de trois mois, si le loyer est payable par termes de trois mois ou plus »<sup>80</sup>. Si le loyer est payable par des termes plus rapprochés que trois mois, le délai du congé est réglé suivant l'article 1642 qui précise que lorsque la durée du bail n'est pas fixée, elle est considérée comme identique au terme fixé pour le paiement du loyer<sup>81</sup>. En d'autres mots, le bail prend fin à son terme ou dans les cas où cette fin n'est pas précisée, un avis d'un mois suffit à résilier le bail lorsque le paiement du loyer se fait au mois. Il n'y a donc aucune mesure garantissant le maintien dans les lieux dans le *Code civil*.

---

<sup>78</sup> Outre le *Code civil* qui régule les rapports d'échanges, le *Code municipal* et la *Loi des Cités et Villes* règlementent la salubrité et l'affectation des immeubles loués.

<sup>79</sup> « Le logement locatif au Québec a traditionnellement été régi par le chapitre du *Code civil* traitant du louage des choses. On retrouve dans ce chapitre les deux postulats majeurs de la pensée juridique du XIX<sup>e</sup> siècle : l'absolutisme du droit de propriété et la liberté contractuelle ». Louise Robert, dir., *Rapport sur la révision de la Loi de conciliation entre locataires et propriétaires*, Groupe de travail sur la révision de la *Loi de conciliation entre locataires et propriétaires*, Montréal, 1977, p. 37.

<sup>80</sup> L'article 1657 est modifié en 1956 en remplaçant l'expression : « lorsque le bail est incertain, verbal ou présumé » par la suivante : « lorsque le terme du bail est incertain ou que le bail est verbal ou présumé ».

<sup>81</sup> Art. 1642 : « le bail d'une maison ou de partie d'une maison, lorsque la durée n'en est pas fixée, est censé fait à l'année, finissant au premier jour de mai de chaque année, lorsque le loyer est de tant par an; pour un mois, lorsque le loyer est de tant par mois; pour un jour, lorsque le loyer est de tant par jour ».

C'est pour pallier ces silences du *Code civil* que le gouvernement adopte une loi spéciale pour encadrer les échanges entre locataires et propriétaires. La *Loi concernant la régie des loyers*, sanctionnée le 7 mars 1951, entre en vigueur le 30 avril 1951 au Québec, soit le jour même de l'abolition des ordonnances fédérales<sup>82</sup>. Son objectif est inscrit dans la loi :

L'esprit et les buts de la présente loi sont de rendre justice à tous les intéressés et d'assurer un régime de loyers équitable pour le public en général, en tenant compte des circonstances, et elle doit, dans son application, recevoir une interprétation large et s'inspirant de ces principes<sup>83</sup>.

On crée une « Commission des Loyers », à l'instar du gouvernement fédéral, pour assurer l'application de la loi<sup>84</sup>. Son rôle principal est d'établir les barèmes de fixation des loyers selon plusieurs critères qui tiennent compte des caractéristiques du logement et du lieu où il est situé<sup>85</sup>. Contrairement à la première génération de contrôles des loyers, caractérisée par un simple gel des prix, la seconde génération permet une augmentation contrôlée des prix<sup>86</sup>. De plus, le contrôle des loyers exercé par le provincial est qualifié de souple par le législateur, car il accorde une place prédominante à la négociation et la liberté contractuelle. En effet, le contrôle dit strict enlève aux contractants la possibilité de négocier librement le contenu du bail et lui substitue une procédure bureaucratique universelle et obligatoire. L'objectif préconisé par un tel contrôle vise à faire du logement locatif un besoin social relativement à l'abri des influences et des aléas des lois du marché<sup>87</sup>. Le législateur québécois opte plutôt pour un contrôle souple situé à mi-chemin

---

<sup>82</sup> *La loi concernant la régie des loyers*, S.Q., 1951, chap. 20.

<sup>83</sup> *Ibid.*, art. 36.

<sup>84</sup> *Ibid.*, art. 2.

<sup>85</sup> *Ibid.*, art. 11.

<sup>86</sup> William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », p. 4-5. D'autres historiens trouvent réductrice cette division des régimes d'encadrement des loyers en deux groupes et parlent même de troisième génération de contrôle, lorsqu'on limite les hausses en cours de location, mais qu'on laisse libre cours au marché lors de la relocation. Loïc Bonneval et al., *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignements historiques (1914-2014)*, p. 10.

<sup>87</sup> Selon le *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires* le contrôle rigide des loyers « peut également traduire un manque de confiance dans la capacité des locataires en général d'assumer une part de responsabilité en tant que consommateurs de logements ». Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, 1978, p. 23.

entre protection des locataires et préservation des principes chers au libéralisme économique : la liberté contractuelle et les droits conférés par la propriété privée.

En ce qui concerne les protections du maintien dans les lieux, l'article 19 de la *Loi concernant la régie des loyers* prévoit qu'« aucun locataire ne peut être évincé, pour cause d'expiration de son bail, de la maison qu'il habite, s'il obtient la prolongation de ce bail et en acquitte le loyer »<sup>88</sup>. L'article suivant précise que le locataire peut s'adresser à l'administrateur des loyers<sup>89</sup> pour obtenir la prolongation du bail en produisant une demande à cette fin<sup>90</sup>. Il doit ensuite donner avis au locateur qu'une demande a été déposée au moins un mois avant l'expiration du bail si son terme est d'une année ou plus. En d'autres mots, le droit de demeurer dans les lieux ne va pas de soi, il est conditionnel; il nécessite une démarche de la part du locataire afin de prolonger son bail. Cette prolongation du bail s'effectue par l'action du locataire puisque, sans intervention de sa part, le contrat prend fin.

Singulièrement, le droit au logement du locataire se heurte au droit au logement du propriétaire. En effet, l'article 23 soutient que « le propriétaire d'une maison occupée par un locataire [...] peut en reprendre possession pour l'habiter lui-même ou pour y loger sa mère, son père, son fils, sa fille, sa bru, son gendre, ou pour y loger tout autre parent dont il est le principal soutien »<sup>91</sup>. Lorsqu'il s'agit du bail initial non expiré, c'est-à-dire un bail non renouvelé, le propriétaire ne peut en reprendre possession avant son terme<sup>92</sup>. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bail prolongé, le propriétaire n'a pas besoin d'atteindre la fin du bail pour reprendre le logement, il suffit de remettre un avis préalable de 90 jours<sup>93</sup>. Si le locataire refuse d'évacuer le logement à la date spécifiée dans l'avis, le propriétaire peut s'en plaindre à l'administrateur qui jugera, après examen de la demande, si le locataire occupe dorénavant le logement sans droit<sup>94</sup>. On remarque donc que le terme d'un bail

---

<sup>88</sup> *Loi concernant la régie des loyers*, art. 19.

<sup>89</sup> L'administrateur des loyers est l'équivalent provincial de l'estimateur des loyers au temps des ordonnances.

<sup>90</sup> *Loi concernant la régie des loyers*, art. 20.

<sup>91</sup> *Ibid.*, art. 23.

<sup>92</sup> *Ibid.*

<sup>93</sup> *Ibid.*, art. 24.

<sup>94</sup> *Ibid.*

prolongé, contrairement aux autres contrats, n'est pas garanti. Il ne s'agit pas d'un contrat renouvelé de plein droit pour une autre année, mais bien d'un contrat prolongé dont l'échéance du terme est altérée. Bref, l'établissement du locataire est fragilisé lorsqu'il est lié par un bail prolongé.

La loi précise également que la résiliation d'un bail résidentiel peut s'effectuer de la même manière que tout autre contrat<sup>95</sup>. Rien dans la loi n'empêche une cour de justice compétente d'annuler un bail non expiré, ou prolongé, pour les causes d'annulation communes aux contrats. Seule différence, le retard dans le paiement du loyer pour un bail résidentiel devient une cause de résiliation après seulement trois semaines<sup>96</sup>.

Prévue alors pour deux ans, la *Loi concernant la régie des loyers* est modifiée la même année de son entrée en vigueur et devient la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (Loi de la conciliation)*<sup>97</sup>. Peu de changements sont apportés outre des précisions langagières<sup>98</sup>, quelques changements procéduraux et une description plus détaillée des raisons pouvant justifier une reprise de bail. L'article 20, qui énumère les raisons pouvant justifier le refus d'une demande de prolongation du bail, est aussi allongé<sup>99</sup>. On précise que la prolongation de bail est refusée si le propriétaire désire faire des réparations d'envergure, si le locataire ou des personnes dont il est responsable détériorent les lieux et si l'habitation est vouée à être convertie en établissement commercial<sup>100</sup>. On modifie également l'article 24 en précisant que le propriétaire qui a repris possession d'une maison ne peut en aucun temps, par la suite, la louer ou en permettre l'usage pour une autre fin, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation de l'administrateur<sup>101</sup>. L'autorisation

---

<sup>95</sup> *Ibid.*, art. 30.

<sup>96</sup> Nonobstant l'article 1624 du *Code civil* qui stipule que le locataire sera expulsé si le loyer n'est pas payé.

<sup>97</sup> Le nouveau nom apparaît avec la *Loi modifiant la Loi concernant la régie des loyers*, 1951, chap. 17 (sanctionnée et entrée en vigueur le 4 décembre 1951). La nouvelle loi se veut également temporaire (2 ans), mais elle est renouvelée chaque année. Pour plus de détails sur ces changements, voir les discours de Maurice Duplessis dans les Débats de l'Assemblée législative concernant le projet de loi : *Régie des loyers*. Débats de l'Assemblée législative, 23<sup>e</sup> Législature-4<sup>e</sup> session, séances du 7 novembre au 14 décembre 1951, 1951-1952, vol. 1.

<sup>98</sup> Par exemple changer l'expression « un mois » pour trente jours.

<sup>99</sup> *Loi modifiant la Loi concernant la régie des loyers*, 1951, chap. 17, art. 5.

<sup>100</sup> *Ibid.*, 1951, chap. 17, art. 20c.

<sup>101</sup> *Ibid.*, 1951, chap. 17, art. 24.

doit être refusée si la Commission des Loyers est convaincue de la mauvaise foi du propriétaire et que le motif évoqué pour cette reprise de possession n'est en réalité qu'un prétexte pour atteindre une autre fin<sup>102</sup>.

L'article 29b de la *Loi de la conciliation* prévoit, par ailleurs, que nul ne peut demander à un nouveau locataire un loyer plus élevé que le plus bas loyer exigé au cours des douze derniers mois<sup>103</sup>. En effet, le nouveau locataire est en droit de demander une réduction de son loyer dans les soixante jours du début du bail s'il démontre que le loyer précédent était moindre. Par contre, l'efficacité de cette mesure dépend, d'une part, de la bonne foi du propriétaire qui doit déclarer le loyer précédent et, d'autre part, de l'action du locataire à qui il revient de déposer une plainte si le propriétaire ne respecte pas l'article 29b.

Bien que l'interdiction d'augmenter le loyer lors de la relocation soit formulée de façon absolue, le contrôle du loyer ne s'opère qu'à l'initiative du nouveau locataire. C'est pourquoi il est fréquent qu'un propriétaire contourne la loi et exige un loyer plus élevé à chaque changement de locataire<sup>104</sup>. La loi édicte ainsi une règle de limitation des loyers, quoique dans la pratique, aucun suivi ou dispositif de surveillance n'est imposé. On laisse les parties s'entendre entre elles. Cette liberté de négocier, mise de l'avant par le principe de la conciliation, caractérise l'approche québécoise de la régulation des rapports de location. Ainsi, au même moment où l'on développe un outil bureaucratique de gestion et de contrôle du marché locatif, en marge et aux dépens du *Code civil* et de sa logique libérale, on laisse néanmoins libre cours aux rapports de force concrets entre locateurs et locataires. D'ailleurs, c'est sans doute la souplesse de ce contrôle qui a garanti sa longévité<sup>105</sup>. Au temps de la conciliation, le contrôle des loyers ne s'exerce que lorsque le locataire porte plainte ou arrive à prendre connaissance des montants exigés auparavant, sinon on laisse le marché s'autoréguler. On préconise une intervention limitée à certains

---

<sup>102</sup> *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, 1951, chap. 17, art. 24d.

<sup>103</sup> *Ibid.*, 1951, chap. 17, art. 29b.

<sup>104</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 10.

<sup>105</sup> En comparaison, les autres provinces canadiennes ont toutes, à l'exception de la Nouvelle-Écosse, délaissé le contrôle des loyers à la fin des années 1950.

cas problématiques seulement, au lieu d'imposer un contrôle universel à l'ensemble du parc immobilier.

En effet, le principe d'universalité privilégié par le contrôle fédéral n'est pas maintenu avec la *Loi de la conciliation*. Toute municipalité peut se soustraire à la loi en attestant de la normalité du marché et de l'équilibre de l'offre et de la demande<sup>106</sup>. La loi ne s'impose pas à l'ensemble du parc immobilier<sup>107</sup>. En 1961, à titre d'exemple, elle s'applique aux logements construits avant le 30 avril 1951, les nouvelles constructions n'étant pas soumises à son autorité. Puisque 329 449 logements ont été construits au Québec entre 1952 et 1961, ce qui fait augmenter le nombre total de logements à 1 162 000 en 1961, c'est au moins 28 % des logements de l'ensemble de la province qui d'emblée ne sont pas soumis au contrôle<sup>108</sup>. Selon les données avancées par la Commission des Loyers, 190 459 logements tombent sous la Loi dans la municipalité de Montréal sur un total de 332 467 en 1961<sup>109</sup>. En 1962, on modifie la Loi afin qu'elle s'applique dorénavant aux logements construits avant décembre 1962. En 1966, en prévision de l'Exposition universelle de Montréal, elle est amendée à nouveau afin de s'appliquer à tous les logements construits avant 1966<sup>110</sup>. À cette date, l'ensemble du territoire de l'île de Montréal est soumis à la loi.

---

<sup>106</sup> Cette possibilité de se soustraire à la loi est cohérente avec l'idée qu'une pénurie de logements soit d'abord un phénomène local, lié à une situation particulière. Toutefois, on accorde aux municipalités la seule liberté de se soustraire aux mesures de contrôle, elles ne détiennent pas de réel pouvoir en ce qui concerne la réglementation du domaine locatif. De plus, Pierre Trudel souligne « qu'à cette époque, les propriétaires étaient presque seuls à pourvoir à l'élection des conseils municipaux, on comprend facilement que le fait de confier à ces organismes un droit de regard sur l'application de la loi équivalait à confier aux seuls propriétaires le pouvoir de décider de l'application des contrôles ». Pierre Trudel, *Les aspects juridiques du contrôle des loyers*, Étude réalisée par le Centre de recherche en droit public de l'Université de Montréal, Montréal, Éditeur officiel du Québec, 1978, p. 35.

<sup>107</sup> À compter du 30 avril 1958, on dérègleme les logements dont les loyers excèdent 100 \$ (125 \$ à Montréal) au 15 novembre 1951. La raison étant que les loyers luxueux et dispendieux s'adressent à une clientèle aisée qui peut supporter la hausse des prix. William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », p. 10.

<sup>108</sup> Les données sont tirées du *New Residential Construction*, citée dans Denis Germain, « Le contrôle des loyers », p. 104, 107.

<sup>109</sup> Cité dans Denis Germain, « Le contrôle des loyers ». p. 105.

<sup>110</sup> La tenue de l'exposition universelle de 1967 à Montréal amena l'instauration d'un contrôle universel des logements locatifs dans la région montréalaise. Tout habitation résidentielle entre alors sous la juridiction des organismes de régie des loyers. *Loi prolongeant certains baux à l'occasion de l'Expo 67*, S.Q. 1966, chap. 84.

## 2.2.2 Un retour au principe de l'autorégulation du marché

L'interventionnisme québécois dans le marché locatif durant les deux décennies suivant 1951 (1951-1972) est plutôt timide; l'idée voulant que le problème du logement soit associé à une crise circonstancielle persiste. Le climat politique au Québec explique en partie cette volonté de limiter l'intervention de l'État. Le gouvernement de Duplessis, notamment sous son deuxième mandat (1944-1959), fait la « promotion d'une politique de développement économique et de développement social marquée du sceau de l'idéologie non interventionniste du libéralisme économique »<sup>111</sup>. Comme l'explique Yves Vaillancourt :

Autant les programmes et les projets issus de l'État fédéral se situaient nettement à l'intérieur d'une stratégie globale de construction de l'État-providence, autant ceux qui étaient issus de Québec [...] se situaient dans une stratégie globale marquée par la méfiance de l'État-providence.<sup>112</sup>

Louise Robert, directrice du contentieux à la Commission des Loyers, soutient que les premières politiques du logement au Québec constituent en réalité des mesures de *progressive decontrol* ; « le gouvernement provincial, craignant les effets sur le marché du logement d'un abandon trop subit de toute forme de contrôle, voulut procéder par étapes »<sup>113</sup>. Les objectifs et conclusions de la Commission d'enquête provinciale sur le problème du logement en 1952 témoignent des préoccupations de l'époque en ce qui concerne le problème du logement<sup>114</sup>. Les principales préoccupations qui mènent à cette commission sont explicitées : « la nécessité de préserver l'économie rurale, d'éviter l'exode des campagnes vers les villes et de sauvegarder l'œuvre du crédit agricole »<sup>115</sup>. Les objectifs sont multiples : faire un bilan de la situation du logement dans les municipalités du Québec, garantir des habitations aux familles, identifier les causes des crises du logement, trouver des solutions afin d'intervenir adéquatement dans le domaine de

---

<sup>111</sup> Yves Vaillancourt, *L'évolution des politiques sociales au Québec 1940-1960*, p. 65.

<sup>112</sup> *Ibid.*, p. 20.

<sup>113</sup> Louise Robert, « Droits et recours des parties à un contrat de bail devant la Commission des Loyers », *McGill Law Journal*, vol. 22, 1976, p. 382.

<sup>114</sup> *La Commission d'enquête sur le problème du logement*, 1952, p. 2. Voir aussi le *Rapport de la Commission fédérale d'enquête sur le problème du logement*, M.C.A. Curtis, Ottawa, 1946.

<sup>115</sup> *La Commission d'enquête sur le problème du logement*, 1952, p. 2.

l'habitation. En effet, la Commission conçoit la crise du logement comme un problème essentiellement démographique, causé notamment par le déplacement des populations rurales vers la ville. Il est davantage question de la quantité de logements disponibles que du coût des loyers et de la qualité des habitations :

Le problème du logement, sous une forme ou sous une autre, se pose sans cesse en société organisée, dans toutes les agglomérations, rurales comme urbaines; c'est la conséquence normale de l'accroissement de la population. La crise du logement survient quand il y a aggravation plus ou moins grande du problème, par suite d'une augmentation anormale de la population, sur un point ou sur des points donnés. Présentement, il y a crise aiguë et suraiguë du logement dans les deux principales agglomérations urbaines de la province de Québec, les cités de Montréal et de Québec, et aussi dans quelques autres centres québécois. [...] Il ne fait toutefois pas de doute que son aggravation, pour la plus large part, sinon en totalité, découle du déplacement des populations rurales vers les centres industriels<sup>116</sup>.

Cette approche qui insiste sur les conséquences de l'essor démographique en milieu urbain ne peut que plaider en faveur de l'augmentation de l'offre. On s'appuie sur le postulat que l'augmentation de l'offre va prévenir une hausse soudaine des prix. Si l'offre augmente, pense-t-on, les propriétaires vont impérativement réduire les prix afin de conserver leurs locataires. Cette vision du marché teinte fortement les politiques du logement au temps de la conciliation (1951-1973)<sup>117</sup>. D'ailleurs, la reprise de la construction domiciliaire lors des trente glorieuses (1945-1973) remet en question l'utilité de ces mesures, puisque l'offre augmente de manière significative.

En temps de paix, les tenants du libre marché s'insurgent contre le concept même de contrôle décrié comme une entrave à la liberté individuelle. La liberté, valeur suprême des sociétés démocratiques, doit demeurer le principal souci des gouvernements disent-ils<sup>118</sup>.

---

<sup>116</sup> *La Commission d'enquête sur le problème du logement*, 1952, p. 3.

<sup>117</sup> Les mandats d'organismes gouvernementaux comme la Société d'Habitation du Québec (SHQ) témoignent du souci de maintenir une offre substantielle de logement. La SHQ a été créée par une loi de l'Assemblée Législative du Québec, le 29 juin 1967. L'article 3 de la *Loi de la Société d'Habitation du Québec* précise : « la société a pour objet de favoriser la rénovation sur le territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accès des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique ».

<sup>118</sup> Cette liberté est décrite par Hayek comme : « l'absence d'interdit et de coercition ». Friedrich A. Hayek, *La constitution de la liberté*, p. 32. Par coercition, Hayek entend le fait qu'une personne soit tributaire d'un environnement et de circonstances tellement contrôlés qu'elle est obligée, pour éviter un dommage plus

La régulation des échanges économiques contredit la liberté contractuelle sur laquelle repose les sociétés libres : « tout contrôle des prix par l'État est inconciliable avec le fonctionnement d'un système de liberté, que l'État fixe directement les prix ou qu'il édicte simplement les règles indiquant comment les prix autorisés sont fixés »<sup>119</sup>. Le maintien de la libre négociation entre les cocontractants est au cœur des pourparlers politiques au Québec. À titre d'exemple, le chef de l'opposition George Carlyle Marler<sup>120</sup> précise lors des débats de l'Assemblée législative du 23 novembre 1951 : « quant à l'esprit de la loi, j'estime que la conciliation est une excellente chose, et il y a avantage à apporter ce principe dans la loi »<sup>121</sup>.

Certains, plus pragmatiques, s'interrogent sur les coûts associés à la gestion du contrôle. Dans la première décennie de l'application du contrôle provincial, soit de 1951 à 1961, le gouvernement du Québec dépense annuellement en moyenne près de 935 000 \$ à cet effet<sup>122</sup>. La rhétorique de la stabilité économique, ou inversement de la hantise du désordre économique, va jouer un effet dissuasif considérable auprès des décideurs politiques, plus enclins à statuer en faveur du statu quo. Le discours sur les coûts sociaux

---

grand, d'agir non pas en conformité avec ses propres souhaits, mais au service des fins d'un autre ou d'une communauté. Friedrich A. Hayek, *La constitution de la liberté*, p. 37.

<sup>119</sup> *Ibid.*, p. 315.

<sup>120</sup> De 1940 à 1947, Marler représente le Montreal Board of Trade au conseil municipal et occupe le rôle de vice-président du comité exécutif de la Cité de Montréal. De 1942 à 1945, il est directeur de l'Union des municipalités de la Province de Québec. Assemblée nationale du Québec, consultation en ligne <http://www.assnat.qc.ca/fr/deputes/marler-george-carlyle-4347/biographie.html>.

<sup>121</sup> Débats de l'Assemblée législative, 23<sup>e</sup> Législature-4<sup>e</sup> session, Séances du 7 novembre au 14 décembre 1951, 1951-1952, vol. 1, p. 163. Pour une énumération exhaustive des arguments des économistes contre le contrôle des prix, voir Andrejs Skaburskis et Michael B. Teitz, *The Economics of Rent Regulation*, dans William Dennis Keating, Michael B. Teitz et Andrejs Skaburskis, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998, p. 42-43. Certains économistes tels que Friedrich Hayek soutiennent même que les politiques de régulation amènent progressivement, mais inexorablement, une politique de dispensation complète des biens immeubles, c'est-à-dire que l'État prend en charge l'ensemble des aspects du marché locatif, de l'achat des terrains et de la construction des immeubles jusqu'à l'administration de ceux-ci. L'hypothèse de cette projection se résume au fait que l'interventionnisme attaché aux échanges entre individus est un mouvement irréversible qui ne peut qu'entraîner plus d'intervention. Friedrich A. Hayek, *La constitution de la liberté*, p. 315, 357. Ce raisonnement voulant que de simples moyens de régulation enclenchent une réaction en chaîne qui mène inéluctablement vers un contrôle absolu de la production des immeubles est appelé par ses détracteurs : *l'argument pandorien*. Ainsi, on brandirait la menace d'une boîte de pandore de la redistribution de la richesse qu'on s'effraie de ne pas pouvoir refermer. Thomas Piketty, *Capital et idéologie*, Paris, Éditions du Seuil, 2019, p. 422.

<sup>122</sup> En 1961, on estime que chaque cas entendu à la Commission coûte un peu moins de 100 \$, soit 1 000 000 \$ pour 11 000 cas. Denis Germain, « Le contrôle des loyers », p. 104.

provoqués par les effets négatifs d'un marché autorégulé sur les populations défavorisées, notion plus abstraite dont les conséquences se manifestent indirectement, rivalise difficilement avec l'argumentaire exposant les coûts réels des dépenses reliées à l'application des règles de régulation, argumentaire mis de l'avant par ceux qui remettent en question le contrôle gouvernemental.

Le début des années 1960 voit apparaître un important mouvement de protestation visant la protection des locataires<sup>123</sup>. Le réaménagement urbain des années 1960 a soulevé la gronde des locataires des quartiers touchés<sup>124</sup>. L'élaboration de grands projets urbanistiques lors de cette période bouleverse l'organisation du territoire<sup>125</sup>. D'ailleurs, le législateur avait déjà adopté des lois spéciales afin d'encadrer, mais surtout faciliter les processus d'expropriation et d'expulsion sur le sol montréalais quelques années auparavant<sup>126</sup>. Ainsi, au même moment où l'État régule de manière non négligeable le marché locatif, il ouvre les vannes de la dépossession dans des quartiers entiers, en facilitant la rénovation urbaine. Face à ces grands projets, des comités citoyens se dressent.

---

<sup>123</sup> À propos des mouvements sociaux et populaires, voir Pierre Hamel, *Analyse des pratiques urbaines revendicatives à Montréal (1963-1976)*, thèse de doctorat (Faculté de l'Aménagement), Université de Montréal, 1979. 617 p. ; Pierre Hamel et Jean-François Léonard, « Ambivalence des luttes urbaines et ambiguïté des interventions de l'État », *Revue internationale d'action communautaire (RIAC)*, no 4, 1980, p. 74-82.

<sup>124</sup> Le rôle des organismes communautaires a été étudié dans le mouvement de résistance citoyenne envers la rénovation urbaine. Par exemple : le Comité des citoyens de Milton-Parc, le groupe Westmount Action Committee, The Westmount Tenant Association, The Lower Westmount Citizen Committee, le Réveil des citoyens de Sainte-Cunégonde, etc. Ce dernier regroupement servira de modèle à l'organisation citoyenne dans plusieurs quartiers. Laurence Bherer et Jean-Pierre Collin, « Enjeux urbains et mobilisation politique : de la subsidiarité à la gouvernance institutionnalisée », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 1189.

<sup>125</sup> La résiliation du bail provoquée par une expropriation pour cause d'utilité publique ne peut entraîner un recours en dommages-intérêts contre le locateur (art. 1646). Toutefois, le locataire peut se tourner vers l'autorité expropriante. Après l'approbation des travaux par la Régie des Services Publics, l'indemnitare requérant (le locataire) doit déposer son bail devant la Régie des Services Publics lors de l'audition de sa cause afin d'être indemnisé. La défenderesse, la Corporation municipale, est alors la partie expropriatrice. Les compensations financières accordées aux locataires lors d'une expropriation apparaissent dans nos dossiers à partir de 1960. Précisons que des indemnités sont accordées aux locataires lors d'expropriations pour cause de grands travaux publics, mais elles peuvent aussi être allouées lors de l'aménagement d'infrastructures publiques ordinaires tels que les égouts et aqueduc (Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 2106) et l'agrandissement de rues (Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 2260; 2127).

<sup>126</sup> *Loi autorisant les membres du conseil de la cité de Montréal à exécuter un projet d'élimination de taudis et de construction d'habitation salubre*, 1956-1957, chap. 23; *Loi facilitant davantage l'exécution d'un projet d'élimination de taudis et de construction de logements salubres dans la cité de Montréal*, 1956-1957, chap. 53.

Les gains sont modestes. Les regroupements de quartiers, d'abord intéressés et motivés par des enjeux locaux, tentent essentiellement de trouver des solutions à leurs besoins particuliers nuisant ainsi à la mise en commun de leurs efforts avec d'autres groupes similaires, ce qui aurait permis d'élaborer des stratégies ou des solutions globales au problème du logement<sup>127</sup>. Bien que des comités de citoyens à Montréal visent à exercer une influence politique, leurs luttes sont éparpillées et sans lendemain<sup>128</sup>. Notons au passage que les associations de quartier n'ont aucune personnalité juridique<sup>129</sup> et ne peuvent, contrairement aux associations de locataires d'un même immeuble ou d'un même ensemble immobilier, exercer un recours en justice<sup>130</sup>. Selon Louise Robert, l'association de quartier « se présente beaucoup plus comme un groupe d'animation sociale et a peu d'impact au niveau des négociations » avec les propriétaires<sup>131</sup>. En plus, contrairement aux ligues de propriétaires, le lobbying pratiqué par les regroupements de locataires n'a que peu d'impact. Ainsi, comme l'affirme Loïc Bonneval :

Le maintien du contrôle des loyers durant les Trente Glorieuses invite à ne pas se contenter d'explications en termes de rapports de forces politiques. L'existence même du contrôle des loyers renvoie à une contradiction bien connue entre le coût du logement (ou plus exactement les conditions de la rentabilité de l'investissement privé dans le logement) et les capacités de paiement des ménages, notamment des ménages populaires.<sup>132</sup>

L'approche de la lutte de classe, appliquée au domaine du logement, rend attrayante l'idée que le développement des droits des locataires s'est produit essentiellement par la création d'un contrepouvoir au sein de la société civile qui se serait opposé aux propriétaires. Toutefois, l'étude des regroupements et des associations de locataires à Montréal témoigne

---

<sup>127</sup> On parle même d'« isolement politique et idéologique ». Ézop-Québec, *Une ville à vendre*, Laval, Éditions coopératives Albert Saint-Martin, 1981 (1<sup>re</sup> version 1972), p. 336.

<sup>128</sup> C'est pourquoi des organisateurs s'intéressent au renouveau syndical qui débute en 1966. La CSN va appuyer un parti politique municipal, le FRAP, inspiré des mouvements syndicaux, qui promet aux locataires un programme de rénovation intégrale par quartier, une lutte contre la spéculation foncière et même la municipalisation du sol urbain. Marc Comby, « L'expérience du Front d'action politique des salariés (FRAP) à Montréal 1970-1974 », *Bulletin d'histoire politique*, vol. 19, no 2, hiver 2011, p. 119-120.

<sup>129</sup> Les associations de quartier n'ont pas d'existence juridique distincte de leurs membres. En conséquence, elles ne peuvent pas ester en justice.

<sup>130</sup> Nous reviendrons sur cette question au quatrième chapitre (4.2.3).

<sup>131</sup> Louise Robert, « La Régie québécoise du logement », *Revue générale de droit*, vol. 13, no 2, 1982, p. 291.

<sup>132</sup> Loïc Bonneval, François Robert, Florence Goffrette-Nagot et al., *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignements historiques (1914-2014)*, p. 70.

du peu d'influence politique que ces groupes ont exercé<sup>133</sup>. L'imposition des contrôles des loyers tout comme leur maintien s'explique principalement par des conjonctures de fortes pressions sur les marchés du logement<sup>134</sup>.

Au tournant des années 1970, l'émergence du droit de la consommation va jeter les bases d'un nouvel ensemble de droits qui aura un écho important dans le secteur du logement locatif. La *Loi de la protection du consommateur* de 1971, qui vise à pallier l'absence de cadre juridique régissant le domaine de la consommation, va servir l'argumentaire d'une régulation plus étroite des rapports de location<sup>135</sup>. Même si cette loi s'intéresse d'abord à la consommation au détail, elle vise plus largement à encadrer les relations contractuelles et à assurer une base légale de protection sociale à la partie faible au contrat. Comme l'affirme Pierre Ciotola, la loi apparaît dans un contexte social où surgit :

... une nouvelle perspective d'analyse des rapports juridiques axée essentiellement sur la protection de l'économiquement faible, de l'économiquement défavorisé ou encore de l'« individu juridiquement défavorisé » [...] Le déséquilibre contractuel, si souvent invoqué comme motif de la protection du consommateur à l'égard des biens de consommation, se rencontre tout autant dans le secteur immobilier.<sup>136</sup>

### ***Des tentatives infructueuses : des projets de lois contestés***

Quelques mois après l'adoption de la *Loi de la protection du consommateur*, un premier projet de loi innovateur relatif au logement est déposé qui vise à réformer ce secteur du droit. Le gouvernement libéral de Robert Bourassa présente à l'Assemblée

---

<sup>133</sup> Comme l'affirme Karl Polanyi : « les intérêts de classe ne donnent qu'une explication limitée des mouvements à long terme dans la société. Le sort des classes est bien plus souvent déterminé par les besoins de la société que celui de la société par les besoins des classes [...] Dans les affaires purement économiques, celles, par exemple, qui touchent à la satisfaction des besoins, ont infiniment moins de rapport avec le comportement de classe que des questions de reconnaissance sociale ». Karl Polanyi, *La Grande Transformation*, p. 220, 222.

<sup>134</sup> Loïc Bonneval, François Robert, Florence Goffrette-Nagot et al., *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignements historiques (1914-2014)*, p. 69.

<sup>135</sup> *Loi de la protection du consommateur*, Lois du Québec (L.Q.), 1971, chap. 74 (entrée partiellement en vigueur le 21 juillet 1971).

<sup>136</sup> Pierre Ciotola, « Le consommateur immobilier, un mythe ou une réalité », *Revue du Notariat*, vol. 79, no 9, avril 1977, p. 407.

nationale en 1972 le Projet de loi 59 : *Code des Loyers*. Il vise, à la fois, à rendre permanente la *Loi de la conciliation* et à modifier les dispositions relatives au louage de chose du *Code civil* jugées vétustes. De plus, le Projet 59 propose une application universelle de la loi; l'ensemble des logements habités au 31 décembre 1971 y serait soumis. On envisage, en plus, d'adopter plus de mesures de contrôle des loyers comme la possibilité d'imposer un taux maximum d'augmentation des loyers de 5 %.

Divers mémoires, présentés lors de l'étude du projet de loi, se braquent contre ces mesures, en particulier le plafonnement d'augmentation de 5 %. La Chambre de Commerce du Québec Métropolitain dépose un mémoire (18 octobre 1972) suivi, après seulement quelques jours, de celui du Barreau (25 octobre 1972). Ils décrivent tous deux cette mesure comme un interventionnisme éhonté dans un domaine où il n'existe pas, selon eux, d'abus flagrants qui nécessiteraient une réglementation aussi draconienne<sup>137</sup>. Lors de la séance de la Commission parlementaire à l'automne 1972 « divers groupes représentant les intérêts économiques dominants sont venus exprimer leur opposition farouche contre ce projet de loi »<sup>138</sup>. Outre les ligues de propriétaires, « des trusts, des compagnies d'investissement immobilier, des maisons de courtage et des chambres de commerce se sont présentés pour défendre les principes de liberté contractuel, le système de propriété privée, le libéralisme économique, etc... »<sup>139</sup>. À la Commission parlementaire de 1972, la chambre de Commerce se prononce:

Nous avons des objections de principe très fortes dans l'option d'un contrôle des prix des loyers [...] Nous proposons une nouvelle approche à cette question des abus dans le domaine des loyers. C'est l'approche de l'exception. C'est-à-dire qu'au lieu de s'attaquer globalement à tout le monde que l'on s'attaque qu'à des gens qui auront abusé dans un sens ou dans l'autre [...] Ce sont des locataires qui ont des problèmes qui y vont et les autres on ne les importune pas<sup>140</sup>

---

<sup>137</sup> Thérèse Rousseau Houle, « Projet de loi 78 (Loi concernant le louage de choses). Projet de loi 79 (Loi du Tribunal des Loyers) », *Les Cahiers de droit*, vol. 14, no 1, 1973, p. 112.

<sup>138</sup> *Analyse des nouvelles lois en matière de logement (Bills 59, 78-79, 280, 2 et 3)*, Montréal, Groupe d'étude des comités et associations de locataires du Grand Montréal, 1975, p. 32.

<sup>139</sup> *Ibid.*

<sup>140</sup> « Journal des Débats », *Commission parlementaire*, no 97, 27 septembre 1972, p. B-5908.

Submergé par les critiques, le Projet de loi 59 est retiré dès la session parlementaire suivante.

Après ce revers, le ministre de la Justice propose deux nouveaux projets : la *Loi concernant le louage de chose* (Projet 78) et la *Loi du Tribunal des Loyers* (Projet 79). Le premier projet de loi (78) pose de nouvelles règles à propos de l'expiration et de la prolongation du contrat de louage de choses afin de pallier la vétusté du *Code civil* en la matière. Le second projet de loi (79) prévoit la création d'une nouvelle instance judiciaire vouée à l'application de la loi, le Tribunal des Loyers. Bien que ce projet ne sera pas adopté, le législateur manifeste alors une volonté de favoriser l'accessibilité à la justice par un meilleur accès à l'information et par des structures judiciaires plus efficaces. Ces projets soutiennent ainsi les mêmes buts avancés par le défunt *Code des Loyers*. On accorde néanmoins plus de latitude à la libre volonté des parties puisque l'on délaisse les dispositions relatives au plafonnement du taux d'augmentation annuelle. Tout locataire confronté à une augmentation insoutenable de loyer pourra, en principe, se référer au Tribunal des Loyers. Sur ce point, Thérèse Rousseau Houle, professeure à la Faculté de droit de l'Université Laval, exprime des réserves : « mais combien ne le feront pas en réalité? C'est accorder une trop grande importance au principe de la libre volonté des parties, qui de toute façon sont de force inégale »<sup>141</sup>. Quant aux objectifs généraux des projets de loi, elle ne cache pas son enthousiasme :

L'ensemble de ces dispositions nouvelles réglementant l'extinction du contrat de louage est un apport important en droit civil québécois. Désormais, le contrat de bail sera soumis à un régime de formation et d'extinction plus adapté à la réalité moderne et plus propice au respect du droit d'habitation du locataire.<sup>142</sup>

En dépit des espoirs suscités, ces deux projets sont, à leur tour, remplacés par les projets de loi 2 et 3 dès la fin de l'année 1973. Seul le projet de loi 2, qui modifie les règles de louage dans le *Code civil*, est adopté en décembre 1973, non sans avoir été amputé de ses articles concernant le contrôle des loyers<sup>143</sup>. Toutefois, cette volonté de moderniser et de

---

<sup>141</sup> Thérèse Rousseau Houle, « Projet de loi 78. Projet de loi 79 », p. 130.

<sup>142</sup> *Ibid.*, p. 124.

<sup>143</sup> *Loi concernant le louage de choses*, L.Q., 1973, chap. 74 (entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1974).

rendre permanentes les règles entourant le logement, va s'imposer dans les années suivantes.

En résumé, le transfert de juridiction entre le fédéral et le provincial en ce qui concerne le logement se caractérise par un retour progressif et partiel aux lois du marché. L'État québécois se voit alors investi d'une nouvelle tâche, celle de favoriser un équilibre entre des intérêts contradictoires, ceux des logeurs et des logés, ainsi que ceux du marché immobilier et de la protection sociale. Les deux premières décennies qui suivent l'arrivée des politiques québécoises de régulation du marché (1951-1972) sont caractérisées par le principe de la conciliation qui accorde une place prééminente à la liberté contractuelle. Le droit au maintien dans les lieux est considérablement affaibli et le contrôle dit souple des loyers laisse les parties négocier et fixer les prix. D'une manière générale, ce régime d'encadrement des loyers implanté par la *Loi de la conciliation*, reportée annuellement, reste sensiblement le même jusqu'en 1973.

### **2.3 Vers une politique du logement permanente et universelle (1973-1979)**

Les années 1970 représentent une étape importante dans le domaine de la législation à caractère social au Québec. Les deux crises pétrolières (1973, 1979) provoquent une inflation qui creuse l'écart entre l'augmentation des salaires et celle des prix. Le gouvernement canadien va d'ailleurs imposer aux provinces en 1975 l'adoption de mesures visant à juguler l'inflation au rang desquelles figure le contrôle des loyers<sup>144</sup>. Au Québec, et plus fortement encore à Montréal, la question du logement demeure un enjeu de société alors que la population est majoritairement composée de locataires. Au début de la décennie, ils composent plus de 60 % des ménages dans l'ensemble de la province, 68 % à Outremont et 70 % à LaSalle et 82 % à Montréal<sup>145</sup>. La recherche d'un équilibre des

---

<sup>144</sup> Alors que seulement trois provinces contrôlent les loyers, le Gouvernement fédéral, par son programme anti-inflation, exprime en 1975 son droit d'imposer à toutes les provinces une législation de contrôle des loyers. *Offensive contre l'inflation, un engagement national*, Déclaration de principes déposée à la Chambre des communes par Donald MacDonald, le 14 octobre 1975, Gouvernement du Canada, p. 20. L'année suivante, en 1976, toutes les provinces adoptent une loi contrôlant les loyers dans le but avoué de lutter contre l'inflation. Louise Robert, « Droits et recours des parties à un contrat de bail devant la Commission des Loyers », p. 381-382.

<sup>145</sup> Statistiques tirées de *Point de Mire*, février 1971, p. 17.

forces entre les parties et la quête de stabilité des règles régulant les échanges caractérisent la période 1973-1979. L'État s'efforce, tout à la fois, d'encadrer le contenu des baux en balisant la liberté contractuelle, tout en mettant en place une législation permanente et universelle. La réforme des règles du louage du *Code civil* de 1973 inaugure cette période charnière des droits du logement.

### 2.3.1 Encadrer la liberté contractuelle : les changements au *Code civil*

Des changements surviennent en matière de droit du logement dans le cadre, plus large, de la réforme du droit du louage de chose. La *Loi concernant le louage de choses*, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1974, inscrit dans le *Code civil* de nouvelles règles relatives à la location d'habitations résidentielles<sup>146</sup>. Afin de garantir plus de stabilité à la loi, on codifie également certains éléments compris dans les lois spéciales<sup>147</sup>. À titre d'exemple, le délai de trois semaines accordé au locataire par la *Loi de la Conciliation* pour payer le loyer sera dorénavant garanti par le *Code civil*<sup>148</sup>.

Fait nouveau, on inclut dans le *Code civil* une série de catégories de clauses prohibées. L'interdiction de certains types de clauses va représenter un tournant majeur dans les rapports de location en encadrant la « phase précontractuelle »<sup>149</sup>, c'est-à-dire les paramètres de négociation entre les parties. Ces interdits qui limitent la liberté contractuelle cherchent à atténuer le déséquilibre entre le droit positif qui accorde certains droits au locataire et les pratiques contractuelles qui les mitigent dans les faits, probablement de beaucoup. En effet, bon nombre de clauses des baux servaient à annuler certains droits des

---

<sup>146</sup> *Loi concernant le louage de choses*, L.Q. 1973, chap. 74 (entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1974).

<sup>147</sup> Cette inclusion d'éléments précis dans le *Code civil* est controversée et renvoie à une contradiction au sein même du système de tradition civiliste. Comme l'explique Pierre-Gabriel Jobin, la « doctrine, pour sa part, ne souhaite pas trouver dans le *Code civil* des dispositions très « techniques » ou susceptibles de changer rapidement au cours des ans, mais, sous toute réserve, elle voudrait en faire le seul instrument de toute législation de droit civil ». Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », p. 357

<sup>148</sup> Art. 1663 : « le locateur ne peut demander la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer que si le locataire est en retard de plus de trois semaines ». *Loi concernant le louage de choses*, 1973, chap. 74.

<sup>149</sup> Paul-André Crépeau, « Les principes directeurs de la réforme de louage de choses » dans *Landlord & tenant legislation : Nouvelles lois sur le louage de choses*, Les Conférences W.C.J. Meredith Memorial série 1974, Montréal, Faculty of Law, McGill University and Wilson et Lafleur, 1975, p. 16.

locataires édictés par la loi. Les articles 1664f à 1664h, 1664k et 1664m vont rendre inopérantes certaines clauses jugées inacceptables et déloyales. Elles visent à interdire les clauses pénales dont les effets sont plus sévères que les dommages réellement subis, les clauses d'exonération de responsabilité, les clauses de déchéance du bénéfice du terme, les clauses faisant varier le loyer en cours de bail, les clauses interdisant l'achat de meubles à tempérament et les clauses par lesquelles le locataire reconnaît le bon état d'habitabilité du logement. Ainsi, alors que le *Code civil* était auparavant l'outil normatif par excellence du libéralisme économique en matière de louage, on inscrit dorénavant en son sein même des principes régulateurs.

D'une manière générale, on accorde aussi au tribunal le pouvoir discrétionnaire d'annuler une clause qu'il juge abusive. L'article 1664h rend nulle et réductible toute clause abusive, excessive ou exorbitante<sup>150</sup>. L'interdiction d'inclure dans les baux des clauses pénales, mais surtout certaines clauses prohibitives, à partir de 1974, va limiter grandement la liberté du choix du contenu des contrats, le tout au profit des locataires. Ces nouvelles dispositions se veulent une solution partielle aux pratiques déloyales mais légales qui ont eu cours lors des années du contrôle provincial (1951-1973).

Toujours en 1974, l'article 1652 du *Code civil* prévoit, entre autres, de limiter l'ajout de clauses expresses de résiliation dans le cas d'inexécution d'une obligation à laquelle le locataire est tenu<sup>151</sup>. Ce type de clauses est incompatible avec les dispositions de l'article 1628 qui précise qu'en cas d'inexécution d'une obligation par le locataire, le locateur peut demander une résiliation de bail que si la faute lui cause un préjudice sérieux<sup>152</sup>. Cette volonté de protéger davantage le droit de demeurer dans les lieux par

---

<sup>150</sup> Art. 1664h : « est annulable ou réductible toute clause qui, en tenant compte des circonstances, est abusive, excessive ou exorbitante ». L'office Municipal d'Habitation de Montréal (OMHM) c. Wilson, Cour supérieure (C.s.), 1976, no 02-017264-768, dans *Revue Légale* (R.L), 1977, p. 257. Dans ce cas, il s'agit de logements subventionnés. Ces logements sont soumis aux dispositions obligatoires du *Code civil*, mais ils sont exemptés de l'application de la *Loi de conciliation*. La loi ne garantit aux locataires de logements publics aucune sécurité d'occupation, ils n'ont aucune garantie quant à leur maintien dans les lieux et sont sujets aux évictions arbitraires.

<sup>151</sup> « Est sans effet toute stipulation incompatible avec les dispositions des articles (1610, 1612, à 1616, 1619, 1622, 1625, 1628, 1635, 1636 et 1643 à 1647) lorsqu'elles s'appliquent au bail d'un local habitation et avec les dispositions des articles 1653 à 1665 ». *Loi concernant le louage de chose*, 1973, chap. 74, art. 1652.

<sup>152</sup> *Loi concernant le louage de chose*, 1973, chap. 74, art. 1628.

l'interdiction des clauses expresses de résiliation s'appuiera sur une jurisprudence qui s'impose peu après<sup>153</sup>.

Autre changement majeur, l'article 1659 précise que les baux seront renouvelés automatiquement à l'exception notamment des baux de chambres et des baux consentis par un employeur accessoirement à un contrat de travail<sup>154</sup>. Le bail ne cessera pas de plein droit à l'arrivée du terme. Il se prolonge automatiquement sans avis contraire donné par les parties et dans les délais prescrits. Si le propriétaire veut éviter le renouvellement automatique ou s'il veut augmenter le loyer, il doit aviser le locataire par écrit<sup>155</sup>. L'article 1661 prévoit que cet avis doit être donné au moins trois mois avant l'arrivée du terme d'un bail de douze mois ou plus. Pour un bail fixe dont la durée est plus courte, l'avis doit être remis un mois ou une semaine avant l'arrivée du terme selon que le loyer est payable au mois ou à la semaine. À partir de 1974, le délai de congé pour résilier un bail annuel est donc de trois mois<sup>156</sup>.

Toutefois, si le *Code civil* instaure le renouvellement automatique des baux (art. 1659) afin d'assurer plus de stabilité aux baux résidentiels, il ne garantit pas le droit au maintien dans les lieux. Ce droit n'est reconnu explicitement dans le *Code civil* qu'en 1980, avec l'ajout dans la sous-section *Dispositions particulières au bail d'un logement* d'un groupe d'articles sous le titre (III) *Maintien dans les lieux*. L'article 1657 est modifié et prévoit que « le locataire a droit au maintien dans les lieux et ne peut en être évincé que dans les cas prévus par la loi »<sup>157</sup>. Ainsi, celui qui occupe un logement par bail se dote d'un droit de se loger qui peut s'opposer au droit de propriété. Par ailleurs, à partir de 1980, on

---

<sup>153</sup> Greenbaum c. Levine, Cour provinciale (C.P.), 1975, no 02-027649-74, dans *R.L.*, 1975, p. 454.

<sup>154</sup> « Tout bail à durée fixe [...] est, à son terme, prolongé de plein droit pour une même période ». *Loi concernant le louage de choses*, 1973, chap. 74, art. 1 modifiant l'article 1659 C. c..

<sup>155</sup> *Loi concernant le louage de choses*, 1973, chap. 74, art. 1 modifiant l'article 1660 C. c..

<sup>156</sup> S'exprimant à propos de ce délai un juge affirme : « songeons à ce qui adviendrait de la stabilité des baux si, tout au cours d'un terme, propriétaires et locataires étaient susceptibles de recevoir les avis mentionnés à l'article 1660 C. c. Nul doute qu'il en résulterait des préjudices très graves ce que le troisième alinéa de l'article 1661 prend bien soin de ne pas permettre ». Beauchamps c. Dupont, C.p., 1977, no 500-02-037283-771, dans *Rapports de pratique de Québec* (R.P.), 1977, p. 189.

<sup>157</sup> *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q., 1979, chap. 48, art. 111 modifiant l'article 1657 du *Code civil* (sanctionnée le 7 novembre 1979, la loi est entrée partiellement en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 1980).

prévoit un meilleur contrôle des loyers par l'article 1651.2 qui oblige le locateur à informer par écrit tout nouveau locataire du loyer le plus bas payé au cours des douze derniers mois. Même si cette mesure s'appuie sur la bonne foi du locateur, il renseigne le locataire sur les obligations de l'ancien bail. En 1980, la hiérarchie des règles se retrouve ainsi changée en matière de louage résidentiel puisque la liberté contractuelle perd son statut de principe dominant par sa cohabitation avec le contrôle relatif du loyer et du maintien dans les lieux<sup>158</sup>.

### 2.3.2 Vers une loi universelle et permanente

L'appréhension d'une intervention gouvernementale plus étroite telle que proposée par les projets de loi 59, 78 et 79 en 1972, en particulier la possibilité de fixer un taux d'augmentation des loyers, a poussé plusieurs propriétaires à augmenter de façon préventive et substantielle les prix<sup>159</sup>. Devant une telle montée des prix, le gouvernement se voit contraint à adopter en 1973 une loi d'urgence qui cherche à stopper cet emballement<sup>160</sup>. L'article 2 de cette loi intérimaire précise qu'« un locataire ne peut, après le 1<sup>er</sup> février 1973 et avant le 1<sup>er</sup> janvier 1974, être évincé de son logement pour cause d'expiration de son bail ou voir son loyer majoré pendant cette période nonobstant tout avis à cet effet reçu avant le 2 février 1973 »<sup>161</sup>. Ironiquement, un contrôle strict des prix s'est donc implanté à grande échelle, dans le but de contrer la réaction des propriétaires devant la possibilité qu'un taux d'augmentation maximum des loyers soit imposé. Cet épisode marque un tournant dans les politiques du logement, puisque le contrôle des loyers

<sup>158</sup> Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage, 2<sup>e</sup> Édition*, Montréal, Les Éditions Yvon Blais, 1997, p. 182-183. Par contre, la prolongation des baux est annulée lorsque « le bailleur est admis à exercer sa liberté d'user de son bien à son gré, empêchant la prolongation du bail selon certaines conditions, et ainsi faire échec au droit du locataire au maintien dans les lieux ». Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », p. 365.

<sup>159</sup> BAnQ, Fonds Régie du logement, E34, Histoire administrative/Notice biographique. « On assiste pour les logements qui ne sont pas soumis à la loi de conciliation, à une surenchère des propriétaires qui veulent s'assurer une bonne marge de profit au cas où le contrôle universel prévu pour l'année suivante les placerait dans une situation délicate ». Pierre Trudel, *Les aspects juridiques du contrôle des loyers*, p. 38.

<sup>160</sup> *Loi pour empêcher les hausses abusives de loyer en 1973*, L.Q., 1973, chap. 73 (entré en vigueur le 28 février 1973). L'article 18 précise : « la présente loi est déclaratoire et rétroagit aux dates qui y sont indiquées tout comme si elle était entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1973 ».

<sup>161</sup> *Loi pour empêcher les hausses abusives de loyer en 1973*, art. 2. L'article 3 précise que « l'acceptation faite par le locataire avant le 2 février 1973 de quitter le logement après avoir reçu du propriétaire un avis d'éviction ou d'augmentation de loyer est sans effet ».

exercé par le provincial s'appliquera, pour la première fois, de manière globale sur l'ensemble du territoire, du moins pour un temps précis.

Cette intervention, conformément aux inquiétudes des économistes libéraux mentionnées précédemment, va créer un véritable effet d'entraînement, un effet pervers menant à encore plus d'intervention gouvernementale. Effectivement, l'adoption soudaine d'un contrôle universel des loyers en 1973 provoque une réaction vive du marché. Les investisseurs immobiliers vont massivement opérer une conversion de leur immeuble à logement en immeuble de copropriété<sup>162</sup>. Cette augmentation de la conversion en copropriété inquiète; elle oblige le législateur à intervenir à nouveau. En effet, la baisse des profits, réelle ou appréhendée, a incité des investisseurs à retirer leurs capitaux dans le marché locatif par la vente d'unités d'habitation, que ce soit en condominium ou en copropriété indivise. Le législateur a d'abord, en 1974, imposé un contrôle préalable à la conversion en copropriété<sup>163</sup> pour ensuite, en 1975, déclarer un moratoire sur toute conversion en copropriété par déclaration<sup>164</sup>. Cet épisode, marqué par les réactions successives du gouvernement et du marché, mène à des interprétations contradictoires. D'une part, les tenants du marché libre soutiennent que l'interventionnisme a déséquilibré le marché, alors que, d'autre part, les partisans d'un contrôle plus strict des loyers affirment que les réactions vives des investisseurs attestent de l'instabilité du marché et des dangers reliés à la dérèglementation.

Sanctionnée le 22 décembre 1973, la *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* va rendre cette dernière universelle et porte sur l'ensemble du territoire québécois<sup>165</sup>. En effet, l'article 9 précise

---

<sup>162</sup> Au Québec, la conversion en copropriété par simple déclaration est possible depuis 1969. *Loi concernant la copropriété des immeubles*, L.Q., 1969, chap. 76.

<sup>163</sup> L'article 26b de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* est adopté par la *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.Q., 1974, chap. 76, art. 16.

<sup>164</sup> *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.Q., 1975, chap. 84, art. 16 (sanctionnée le 19 décembre 1975). Ce moratoire va perdurer jusqu'à la réforme de 1979.

<sup>165</sup> *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, L.Q., 1973, chap. 75 (entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1974).

que la disposition permettant à une municipalité de se soustraire à la loi est abrogée<sup>166</sup>. Toutefois, précisons que la loi s'appliquait déjà à un grand nombre de municipalités de la région métropolitaine en décembre 1970<sup>167</sup>.

Cette recherche de stabilité dans les politiques de régulation s'exprime encore plus clairement puisque la *Loi de la conciliation* devient permanente en 1977<sup>168</sup>. On reconnaît ainsi que le domaine du logement nécessite une intervention pérenne au nom de l'intérêt public. La question du logement s'inscrit dans une réflexion globale reliée aux inégalités sociales. Ce changement de perception s'accompagne d'une évolution des débats et des solutions proposées.

### 2.3.3 Faut-il aider le pauvre ou le locataire?

Bien entendu, ce changement de cap du législateur en matière de logement locatif au cours des années 1970 ne fait pas l'unanimité. Plusieurs ouvrages d'économie libérale classique regagnent en popularité. Le Fraser Institute va d'ailleurs rassembler en 1975 une collection d'essais d'économistes qui partagent tous une vision libérale et traditionnelle de l'économie. On oppose alors les vieux arguments du libéralisme économique aux mesures de contrôle des loyers. Ils concluent tous que le contrôle des loyers est inutile, voire dangereux, et invitent à adopter plutôt un programme accordant un supplément de revenu aux ménages défavorisés<sup>169</sup>. Si l'on reconnaît qu'il existe bel et bien des inégalités au sein

---

<sup>166</sup> Cette disposition existe depuis *La loi concernant la régie des loyers* : « le lieutenant-gouverneur en conseil peut soustraire une cité ou une ville aux dispositions de la présente loi, lorsqu'il lui est démontré à sa satisfaction que la situation du logement y est devenue suffisamment normale pour ne plus requérir l'application de cette loi ». *La loi concernant la régie des loyers*, 1951, chap. 20, art. 32.

<sup>167</sup> L'article 35 de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* de 1970 précise : « la présente loi ne s'applique que dans les municipalités suivantes : Ville d'Anjou, Beaconsfield, Cadillac, Côte Saint-Luc, Courville, Dorval, Lachine, Laflèche, LaSalle, Lauzon, Longueuil, Montmorency, Montréal, Montréal-Est, Montréal-Nord, Montréal-Ouest, Outremont, Pierrefonds, Pointe-aux-Trembles, Pointe Claire, Saint-Hubert, Saint-Joseph, Saint-Lambert, Saint-Laurent, St-Pierre, Vanier, Verdun, Villeneuve, Westmount ». *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, 1970, chap. 60 (sanctionnée et entrée en vigueur le 11 décembre 1970), l'article 2 modifiant l'article 35.

<sup>168</sup> *Loi modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le Code civil et d'autres dispositions législatives*, 1977, chap. 76, art. 9.

<sup>169</sup> Friedrich A. Hayek et al., *Rent Control: A Popular Paradox: Evidence on the Economic Effects of Rent Control*, Vancouver, The Fraser Institute, 1975, 212 p.

du marché locatif, on préconise une intervention gouvernementale de secours directs aux locataires démunis financièrement plutôt qu'une régulation des échanges. Le professeur émérite d'économie Lawrence B. Smith soutient en 1976 qu'il ne s'agit pas d'un problème de logement, mais bien d'un problème d'inégalité sociale, accusant la faiblesse des salaires dans certains domaines d'activités :

that this is not really a housing problem since these groups will also have too low an income to consume a satisfactory level of food nutrition, clothing, and other necessities. Thus, the fact that some households devote a high proportion of their incomes to housing indicates an income distribution or a social welfare problem which should be met by income distribution and social welfare policies, not by housing policies. (...) Public concern, therefore, should be shifted from the phony issue of a general housing crisis, to the real issues of insufficient income for some families, and inadequate housing accommodations for a few special groups, like the elderly, the infirm and the native peoples.<sup>170</sup>

Ainsi, on reconnaît la nécessité d'une intervention étatique. Néanmoins, selon cette approche, l'interventionnisme en ce domaine doit se cantonner aux politiques sociales d'aide à la pauvreté et écarter les politiques économiques de régulation. En réalité, les politiques sociales de financement du logement telles que les secours directs ou de dispensation<sup>171</sup> comme le logement social sont en réalité fortement appuyées par les tenants du libre marché puisqu'elles évitent de remettre en question les règles structurelles de l'économie de marché. On valorise aussi l'aide à ceux qu'on décrit comme des marginaux, c'est-à-dire les pauvres qui ne peuvent intégrer le marché locatif. Cette vision est partagée par la Société d'habitation du Québec qui décrit le problème du logement comme la conséquence des inégalités sociales, plus précisément des conditions économiques précaires des populations défavorisées<sup>172</sup>. Dans un même ordre d'idées, une étude du Laboratoire de recherche en sciences immobilières parue en 1977 précise :

---

<sup>170</sup> Lawrence B. Smith, « Myths and Realities in Mortgage Finance and the Housing Crisis », *Canadian Public Policy/Analyse de Politiques*, vol. 2, no 2, automne 1976, p. 256, 247.

<sup>171</sup> Yves Vaillancourt et Marie-Noël Ducharme, *Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration*, p. 4.

<sup>172</sup> Par contre, un rapport paru en 1975, le *Rapport de la Commission d'enquête sur l'administration et la gestion de la SHQ*, conclut que cette dernière remplit de manière peu satisfaisante les buts pour lesquels elle a été créée, entre autres : faciliter l'accès des citoyens à la propriété immobilière et mettre à leur disposition des logements à loyer modique. Il semble d'ailleurs que l'inventaire des besoins en habitation du Québec n'ait jamais été établi de façon scientifique par la SHQ. *Rapport de la Commission d'enquête sur l'administration et la gestion de la SHQ*, 1975, avril, p. 86.

La production de logements n'est destinée qu'aux groupes à revenu moyen et élevé. Ceci s'explique par la disparité entre la distribution de revenu et les prix des logements. Pendant que la distribution de revenu n'a presque pas changé depuis fort longtemps en dépit de certaines mesures sociales, celle du prix a évolué de telle manière que le prix du logement normalement à la portée des groupes à faible revenu a augmenté relativement plus vite.<sup>173</sup>

En réaction aux politiques gouvernementales de régulation du marché annoncées par le Projet de loi 107 en 1978<sup>174</sup>, l'Association de l'immeuble du Québec, qui regroupe 80 % des détenteurs de permis du Service du Courtage immobilier du Québec, dépose un mémoire très critique du projet de loi<sup>175</sup>. Le ton est on ne peut plus alarmiste. L'association soutient que l'article 1651.2 qui oblige le locateur à remettre à tout nouveau locataire un écrit indiquant le loyer payé par le locataire précédent contrevient au droit du propriétaire et représente « une intrusion malencontreuse et non fondée dans les affaires du locateur »<sup>176</sup>. En ce qui concerne l'obligation du propriétaire de justifier une reprise de logement, elle précise : « autant dire que le locateur n'a même plus le droit d'avoir envie de rester chez lui »<sup>177</sup>. L'Association de l'immeuble du Québec renchérit : « nous nous demandons par moment si le gouvernement ne souhaite pas, au fond, la dégradation des logements et l'abandon du secteur de l'habitation par l'entreprise privée »<sup>178</sup>. L'Association se range du côté de l'économiste en chef du Fraser Institute, M. A. Walker, qui croit que le vrai problème c'est la pauvreté et non le marché<sup>179</sup>. On soutient ainsi que c'est la faible augmentation des salaires qui explique l'incapacité des ménages à payer leur

---

<sup>173</sup> Jean Carrière *et al.*, *Le logement au Québec : éléments d'une politique, évaluation des besoins et critères d'intervention*, Montréal, Laboratoire de recherche en sciences immobilières, 1977, p. ii.

<sup>174</sup> En 1978, un important rapport gouvernemental, le *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, révèle les politiques provinciales de régulation à venir. Notons néanmoins que dès 1977, le Comité d'étude sur l'habitation, mis en place par le Ministère des Affaires municipales, rompaît de manière évidente avec l'idée que le problème du logement n'était que conjoncturel : « le problème du logement relève de causes structurelles permanentes et que la conjoncture ne fait que l'aggraver [...] le problème du logement au Québec peut être qualifié de grave et permanent ». Comité d'étude sur l'habitation, *Les lignes directrices d'une politique québécoise d'habitation*, Ministère des Affaires municipales, mars 1977, p. 1.

<sup>175</sup> Ils interviennent comme intermédiaires dans 60 % des transactions immobilières à Montréal en 1976. L'Association de l'immeuble du Québec, *Mémoire de L'Association de l'immeuble du Québec concernant le projet de loi 107 présenté au ministre des Affaires municipales Guy Tardif*, février 1979, p. 4.

<sup>176</sup> *Ibid.*, p. 14.

<sup>177</sup> *Ibid.*, p. 16.

<sup>178</sup> *Ibid.*, p. 17.

<sup>179</sup> *Ibid.*, p. 23.

loyer. Notons que l'on revient aussi aux solutions du début du XX<sup>e</sup> siècle : des programmes d'accès à la propriété, des allègements fiscaux à la production d'immeubles et des secours directs aux locataires démunis<sup>180</sup>. On emploie la métaphore de la maladie : « nous pensons que la loi devrait s'occuper des points « malades » plutôt que de « soigner » tout le monde »<sup>181</sup>. On souhaite ce faisant que l'État s'attaque au problème du logement en ne se préoccupant que des laissés-pour-compte, sans remettre en question les lois du marché ni implanter des mesures préventives visant à diminuer le nombre de « malades ».

Le législateur rejette toujours vertement l'option d'un contrôle strict, décrié comme une forme de contrôle total du domaine de l'habitation, apparenté à des méthodes communistes. Un rapport gouvernemental mentionne : « un tel contrôle implique une machine bureaucratique suffisamment sophistiquée non seulement pour contrôler les loyers de plus de 950 000 logements locatifs, mais également pour se substituer à l'entreprise privée dans la production et l'entretien du stock de logements »<sup>182</sup>. Ainsi, l'application d'un contrôle rigide des loyers, applicables à tous les logements, est décrite comme une forme de contrôle absolu du domaine de l'habitation et même de la production d'immeuble. Le gouvernement s'inquiète également, à plus forte raison, de s'encombrer d'un appareil bureaucratique imposant et de faire chuter la rentabilité des immeubles existants s'il opte pour un contrôle strict. Sur ce dernier point, le ton est alarmiste : « toute méthode qui diminuerait la rentabilité des immeubles actuels acculerait sûrement tous les propriétaires à la faillite à plus ou moins long terme »<sup>183</sup>. On insinue ainsi que limiter la montée des loyers revient inmanquablement à l'effondrement de l'investissement dans le logement locatif<sup>184</sup>. À la fin de notre période d'analyse, l'État québécois réaffirme son inclination à l'endroit du contrôle souple des loyers.

---

<sup>180</sup> *Ibid.*, p. 23, 24. Le programme de supplément au loyer a été mis en œuvre en 1978.

<sup>181</sup> *Ibid.*, p. 24.

<sup>182</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 23.

<sup>183</sup> *Ibid.*, p. 24.

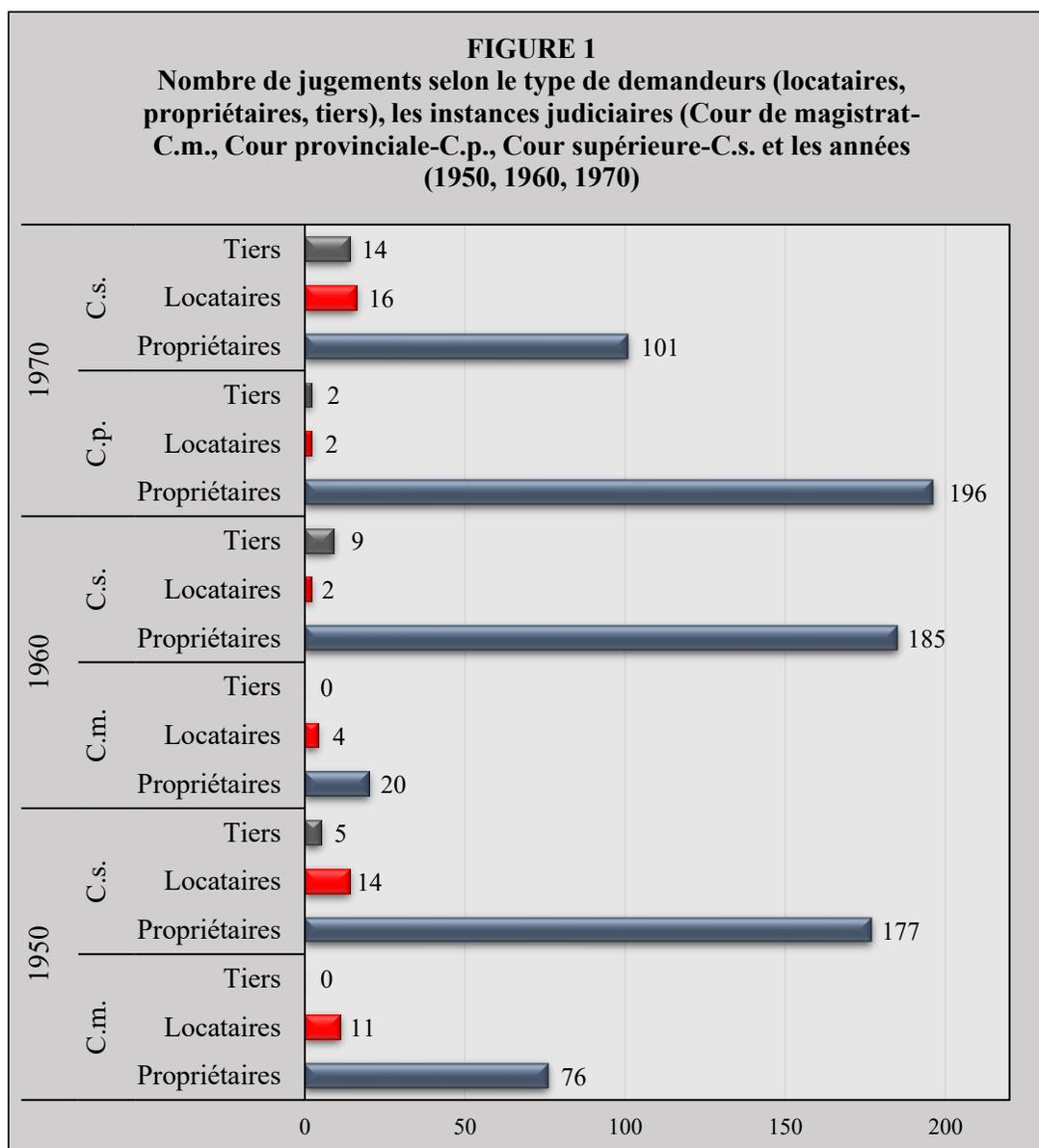
<sup>184</sup> Le rapport reconnaît que des méthodes moins drastiques peuvent exister et ont été examinées, telles que l'établissement d'un taux fixe d'augmentation de loyer, contestable ou non par le propriétaire, le locataire ou les deux parties. L'augmentation à taux fixes a été rejetée pour deux raisons : à cause de la grande diversité des différents secteurs du parc immobilier; la variété de logements.

En somme, la fin des années 1970 représente une période charnière de l'histoire des droits des locataires. Si la réforme du *Code civil* de 1973 mis en place par le gouvernement libéral de Robert Bourassa (1970-1976) assure plus d'équité entre les contractants en contrôlant davantage le contenu des baux, c'est principalement sous le gouvernement péquiste de René Lévesque (1976-1985) que le droit du logement acquiert plus de stabilité, par la permanence de la loi et par un surcroît de pouvoir dans son application, application d'ailleurs générale sur le territoire. Si le législateur songe déjà au début des années 1970 à imposer un contrôle plus serré des loyers, ce sont les aléas du marché qui précipitent l'adoption de ces mesures. Toutefois, on constate que l'interventionnisme gouvernemental dans le domaine du logement est somme toute largement accueilli. Certains tenants du libéralisme économique considèrent toutefois que l'État doit se limiter aux politiques sociales d'aide aux plus démunis et délaissier les politiques économiques de régulation des échanges. Néanmoins, en 1979, le droit au maintien dans les lieux est garanti par la loi et l'on met sur pied un nouveau tribunal administratif (la Régie du logement) qui vise à simplifier la procédure et favoriser l'accès à la justice.

#### **2.4 Améliorer l'accès à la justice : simplifier la procédure et diminuer les frais de justice**

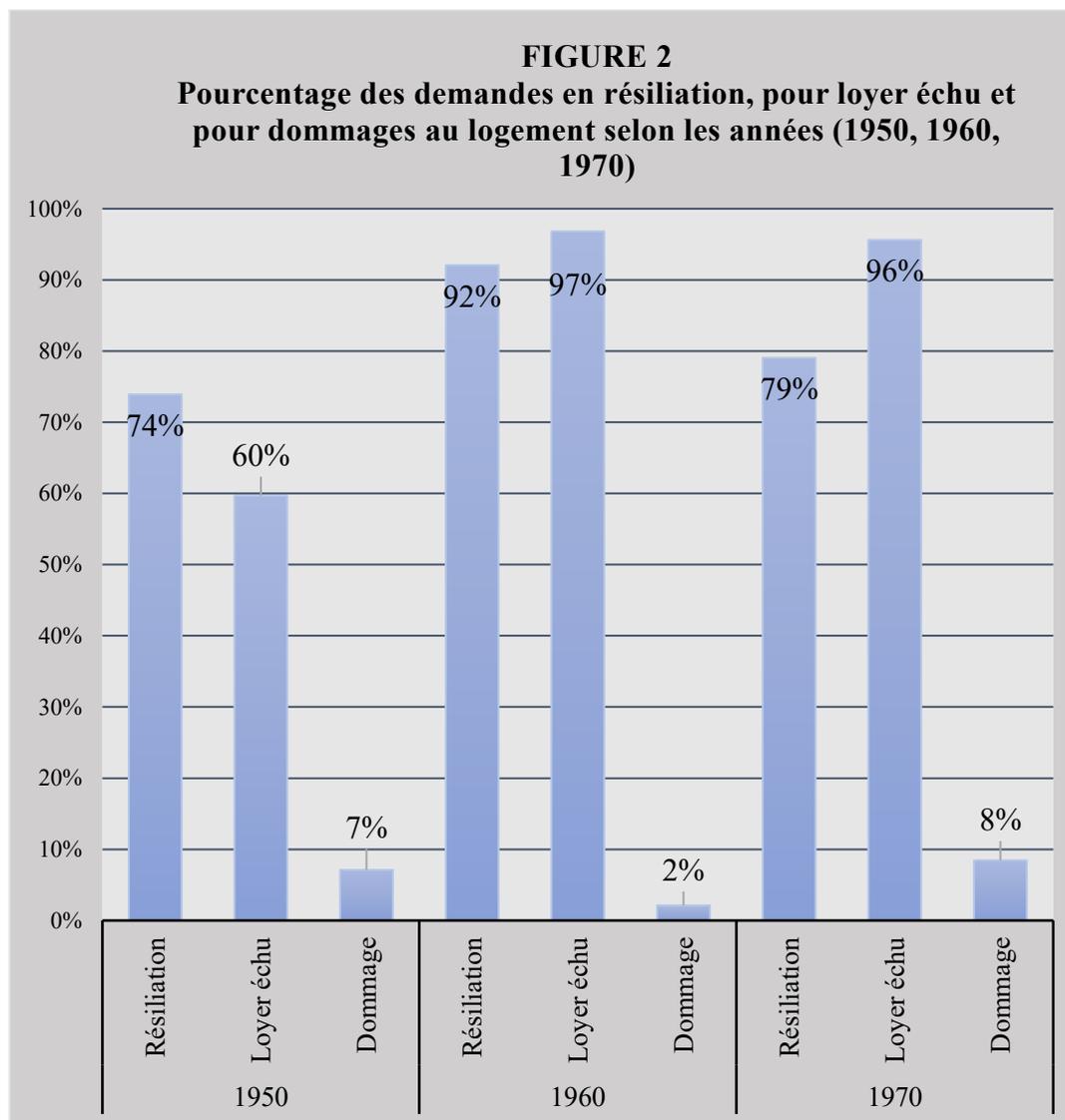
L'étude des changements législatifs et de leur accueil ne doit pas nous faire négliger ceux relatifs à la résolution de conflits concrets; les pratiques judiciaires font intimement partie de la régulation sociale du locatif et de son économie politique. Au cours des années 1950 et 1960, l'accès à la justice pose des problèmes considérables : les conflits relatifs au logement sont entendus devant plusieurs instances judiciaires et les actions en justice peuvent s'avérer onéreuses. Ces tribunaux sont majoritairement sollicités par les propriétaires comme le démontre la figure 1 ci-dessous, figure qui fait état du dépouillement des jugements de la Cour supérieure, de la Cour de magistrat et de la Cour provinciale pour les années 1950, 1960 et 1970 (total de 834 jugements). La figure 2 qui suit, expose la proportion des jugements qui impliquent des résiliations, des loyers échus

ainsi que des dommages au logement<sup>185</sup>. Notons qu'il est bien souvent question de plus d'une demande par procédure. De toute évidence, on remarque que les tribunaux de droit commun sont principalement utilisés pour réclamer des expulsions de locataires à la suite d'arrérages de loyer.



**Sources :** BAnQ, Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950; 1960; BAnQ, Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950; 1960; 1970; BAnQ, Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970.

<sup>185</sup> Notons que les reprises de logements sont très populaires en 1950. Cette question est analysée dans le troisième chapitre (3.1.1).



**Sources :** BAnQ, Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950; 1960; BAnQ, Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950; 1960; 1970; BAnQ, Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970.

Au cours des années 1970, différentes politiques sociales sont mises en place afin de favoriser un meilleur accès à la justice et une aide juridique aux plus démunis. Ils auront pour effet de rééquilibrer les rapports de pouvoir entre les locataires et les propriétaires. De plus, les règles de procédures seront simplifiées et on instaurera, en 1979, un tribunal

administratif qui aura juridiction sur l'ensemble des causes reliées au bail de logement (la Régie du logement).

### 2.4.1 Simplifier la procédure

Alors que la *Loi de la conciliation* est en fonction, les compétences concurrentes des tribunaux civils et du tribunal administratif de la Commission des Loyers portent à confusion. Les recours prévus au *Code civil* s'exercent devant les tribunaux de droit commun, la Cour supérieure, la Cour de Magistrat et la Cour provinciale, tandis que la Commission des Loyers se charge de l'application de la *Loi de conciliation* et des diverses lois temporaires. La Commission fixe les loyers et entend les demandes de prolongation des baux. Elle n'a pas juridiction pour résilier un bail ni pour accorder des dommages-intérêts, compétences réservées aux tribunaux de droit commun<sup>186</sup>.

De plus, bien des dossiers voyagent entre les instances, notamment par des demandes d'évocation<sup>187</sup> et d'exception déclinatoire<sup>188</sup>. Ces demandes compliquent et allongent la durée des procédures. S'il est possible qu'un dossier soit entendu successivement devant plusieurs instances, il arrive que plusieurs cours soient sollicitées

---

<sup>186</sup> Dans une cause, une requête est accueillie pour émission d'un bref d'évocation contre la Commission des Loyers. La Commission n'a pas le pouvoir de décider la terminaison d'un bail. L'administrateur n'a compétence que s'il s'agit d'un bail terminé ou de la période subséquente à son expiration. *Stroll c. Dame Dale Jacobson Szlamkovicz et la Commission des Loyers et al.*, Cour d'appel (C. a), 1976, no 09-000-310-763, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.a.*, 1976, p. 826-830.

<sup>187</sup> Ainsi, les Cours vont parfois décider d'évoquer un dossier devant une instance supérieure, jugeant que l'enjeu dépasse leur juridiction. À titre d'exemple, un juge de la Cour de magistrat ordonne au greffier de transporter un dossier à la Cour supérieure. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 280730; Fonds C.s. TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 294022, 283447. Inversement, la Cour supérieure va également référer des causes à la Cour de magistrat du district de Montréal en 1950 lorsque la valeur de la réclamation est inférieure à 200 \$ (Code de procédure civile (C.p.c.), art. 61 par. 1 ; Fonds C.s. TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 290279; Fonds C.s. TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 499972). De plus, étant donné que c'est la somme en cause qui détermine également la juridiction d'un tribunal, le montant réclamé fait partie des stratégies des propriétaires afin d'être entendu dans un tribunal inférieur. Il n'y a rien qui interdit à un créancier de réduire sa réclamation pour pouvoir procéder devant une cour inférieure et diminuer les frais. Dans une cause, le requérant réduit sa réclamation à la somme de 300 \$ plutôt que 330 \$ pour pouvoir procéder devant la Cour des petites créances. *Kolomeir c. Turcotte, C.p.*, 1973, no 32-02482-72, dans *R.L.*, 1973, p. 558. Autrement, il arrive que ce soit le défendeur qui demande d'être entendu par une instance supérieure. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 283313, 288 895; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 541495.

<sup>188</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 134289.

simultanément pour le règlement d'un même conflit<sup>189</sup>. Par exemple, un justiciable ne peut greffer à une action en diminution de loyer, une réclamation de dommages-intérêts; il doit s'adresser à deux cours. Par ailleurs, un propriétaire peut, à la fois, être demandeur dans une instance et défendeur dans une autre pour une même affaire. Louise Robert, directrice du contentieux à la Commission des Loyers en 1976, souhaite une réforme de la procédure :

... le morcellement des juridictions entre les tribunaux civils et la Commission des Loyers crée de nombreuses difficultés de fonctionnement et lèse le justiciable. La création d'un tribunal spécialisé dans les questions de logement m'apparaît impérative. [...] Ce qui importe avant tout, c'est qu'il ait une juridiction complète sur toutes les questions concernant les baux résidentiels<sup>190</sup>.

Le tout se simplifie par l'entrée en vigueur en 1980 de la *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives* qui remplace les articles du *Code civil* portant sur les baux des locaux d'habitation<sup>191</sup>. Ce projet de loi (no 107) instaure la Régie du logement qui remplace la Commission des Loyers, tribunal administratif en fonction depuis 1951<sup>192</sup>. Elle s'occupe de fixer les loyers en analysant chaque litige en fonction de l'inflation et des critères propres à l'immeuble (les revenus bruts tirés de l'immeuble, les hausses des taxes et d'assurances, les frais d'entretien et de gestion et le rendement sur l'investissement). En plus, la Régie vise à réduire les déplacements des dossiers d'une cour à une autre et à limiter les appels; elle devient, sauf exception, l'unique instance compétente en matière de conflits reliés au bail de

---

<sup>189</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 147825.

<sup>190</sup> Louise Robert, « Droits et recours des parties à un contrat de bail devant la Commission des Loyers », p. 413.

<sup>191</sup> L.Q., 1979, chap. 48.

<sup>192</sup> De 1951 à 1960, la Commission des Loyers relève du Département du conseil exécutif. La responsabilité de la Commission est transférée au Secrétariat de la province de 1961 à 1969 et, ensuite, à l'autorité du ministre des Affaires municipales jusqu'en 1980. La Régie du logement est, quant à elle, rattachée au ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. BAnQ, Fonds Régie du logement, E34, histoire administrative/notice biographique.

logement<sup>193</sup>. Son fonctionnement est simple, ce qui va favoriser l'autoreprésentation en justice et faire augmenter le nombre de demandes entendues<sup>194</sup>.

#### 2.4.2 Diminuer les frais de justice

D'une manière générale, l'ensemble des tribunaux administratifs mis en place afin d'appliquer les mesures de contrôle des loyers sont sans frais durant l'ensemble de notre période d'étude<sup>195</sup>. Par contre, pour ce qui est des tribunaux de droit commun, les frais peuvent s'avérer considérables<sup>196</sup>. Les frais de justice sont d'abord établis en fonction du loyer<sup>197</sup>. Notons que les frais de justice ne comprennent pas les frais de signification et les frais reliés à l'exécution du jugement, comme une saisie exercée par un huissier<sup>198</sup>. Ces derniers peuvent faire augmenter substantiellement le coût d'une démarche en justice. En théorie c'est le débiteur qui défraie les coûts d'huissier lors d'une saisie, par contre le demandeur doit payer une avance sur son travail et le remboursement ne sont pas toujours assurés.

<sup>193</sup> Elle reçoit toutes demandes relatives au bail d'un logement pourvu que la somme réclamée ne dépasse pas 6 000 \$. Il s'agit donc d'un transfert de juridiction de la Cour provinciale, qui entend généralement les causes dont les réclamations ne dépassent pas 6 000 \$. Louise Robert, « La Régie québécoise du logement », p. 288.

<sup>194</sup> Le pourcentage des justiciables représentés par avocat va considérablement diminuer avec la mise sur pied de la Régie du logement, comparativement aux dernières années de la Commission des Loyers. On estime que pour l'année 1981, la Régie a reçu 91 826 demandes dans la seule région de Montréal. Pour les statistiques voir Louise Robert, « La Régie québécoise du logement », p. 291, 292, 299.

<sup>195</sup> En 1950, aucune dépense n'est encourue sans l'autorisation écrite d'un administrateur des loyers et aucun frais n'est accordé aux parties. Ordonnance no 800, article 9(8). La Commission des Loyers, instaurée par la *Loi de la conciliation* au Québec en 1951, conserve ce principe de la gratuité des services. Pour des raisons d'accessibilité, la Régie va d'abord être gratuite. Toutefois, le gouvernement va imposer dès 1982 des frais fixes afin de sensibiliser la population aux coûts élevés de l'administration de la justice. Des frais fixes de 20 \$ pour l'introduction d'une demande s'appliquent. Louise Robert, « La Régie québécoise du logement », p. 298. L'adoption d'un coût fixe va donc être bénéfique pour les populations plus aisées financièrement.

<sup>196</sup> *Loi favorisant l'accès à la justice* a permis la création de la division des petites créances de la Cour provinciale afin de simplifier la procédure et permettre aux justiciables de se représenter seul. S.Q. 1971, chap. 86.

<sup>197</sup> En 1950, les dépens correspondent à une action de quatrième classe en Cour du magistrat, soit le montant d'un mois de loyer. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 147581; 142 943; 140402. Le même système de dépens fixé selon un classement des demandes s'applique à la Cour supérieure et à la Cour provinciale. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 502590; BAnQ Vieux-Montréal, Fonds de la Cour provinciale du greffe de Montréal (fonds C.p.), TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 268094.

<sup>198</sup> N'oublions pas qu'au montant réclamé en justice, s'ajoutent les intérêts. Les intérêts sont fixés par un règlement annuel, le taux légal. Les intérêts sur les sommes dues sont calculés en fonction de la date de l'assignation et du taux annuel fixé chaque année, habituellement autour de 5 %.

Les coûts associés à la représentation par avocat représentent un enjeu de taille en ce qui concerne l'accès à la justice, d'autant plus que dans certains cas complexes, le recours à un avocat est parfois indispensable. Au cours des deux premières décennies du contrôle provincial (1951-1973), certains services d'assistance judiciaire sont octroyés à des citoyens dans le besoin. Par contre, cette assistance est offerte de manière discrétionnaire par des organisations locales d'avocats. Dans la région montréalaise, le Bureau d'Assistance judiciaire du Barreau de Montréal accorde ce service de manière quelque peu arbitraire. Les membres du Barreau se voient attribuer, à tour de rôle, des dossiers présélectionnés. L'objectif avoué est de préserver une bonne réputation et d'assurer de bonnes relations avec la population. Une lettre écrite par le Bureau d'Assistance Judiciaire du Barreau de Montréal à l'endroit d'un de ses membres précise :

Les cas d'assistance seront distribués également, entre tous les membres du Barreau; et de cette façon, un avocat recevra seulement quelques cas par année. Agissant en vertu du mandat que nous exerçons nous-mêmes pour le Barreau, nous comptons que cette nomination d'office et les services bénévoles qui y sont attachés assureront au Barreau et à chacun de nous des relations toujours meilleures avec la population de tout le district judiciaire de Montréal.<sup>199</sup>

Au cours des décennies 1950 et 1960, la représentation par avocat n'est donc pas perçue comme un droit nécessitant une intervention politique, mais plutôt comme un service dont les coûts incombent à l'utilisateur.

Adoptée en 1972, la *Loi sur l'aide juridique*<sup>200</sup> s'inscrit dans la foulée des lois à caractère social qui voient le jour au tournant des années 1970 pour les plus démunis<sup>201</sup>. La Loi garantit une aide juridique à toute « personne économiquement défavorisée »<sup>202</sup>. L'article 4 prévoit que toute personne défavorisée « qui peut établir la vraisemblance d'un

<sup>199</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1970, no 787470.

<sup>200</sup> *Loi de l'aide juridique*, L.Q., 1972, chap. 14 (entrée partiellement en vigueur le 5 septembre 1972).

<sup>201</sup> *Loi de l'aide sociale*, L.Q., 1969, chap. 63; *Loi favorisant l'accès à la justice*, L.Q., 1971, chap. 86.

<sup>202</sup> L'article 2 précise : « l'expression « personne économiquement défavorisée » signifie, aux fins de la présente loi, toute personne qui au jugement de la Commission ou, selon le cas, d'une corporation d'aide juridique, n'a pas les moyens pécuniaires suffisants pour exercer un droit, obtenir un conseil juridique ou retenir les services d'un avocat ou d'un notaire sans se priver de moyens nécessaires de subsistance ». Notons que le fait pour une personne de bénéficier de l'aide sociale pour ses besoins ordinaires constitue une preuve *prima facie* qu'elle est une personne économiquement défavorisée (art. 80).

droit ou, selon le cas, le besoin d'un service juridique, a droit de recevoir l'aide juridique conformément à la présente loi et aux règlements ». Le bénéficiaire est dispensé du paiement des honoraires judiciaires et extrajudiciaires d'un avocat et des honoraires d'huissier et de sténographe, ainsi que les frais des experts qui agissent pour lui<sup>203</sup>. L'aide juridique représente, sans aucun doute, un bouleversement dans les rapports de pouvoir en matière de logement locatif, car il rééquilibre les forces en permettant aux locataires défavorisés d'être représentés en justice. En effet, l'aide juridique est davantage un outil mis à la disposition des locataires puisque les critères d'admissibilité excluent d'emblée la majorité des propriétaires; on évalue les actifs (notamment le capital immobilier) et le revenu afin d'établir la situation financière du demandeur. De plus, le type d'action en justice est aussi pris en compte et doit relever d'un besoin essentiel. Ainsi, un propriétaire ne peut bénéficier de l'aide juridique pour résilier un bail ou expulser un locataire.

Par ailleurs, le contrôle souple des loyers préconisé par le gouvernement provincial, qui s'appuie sur le postulat que le locataire connaît ses droits et n'hésitera pas à poursuivre en justice afin de les défendre, dépend en bonne partie de la responsabilité du gouvernement à informer adéquatement ses citoyens des recours possibles. L'administration publique s'engage ainsi implicitement à prodiguer une information générale pour l'ensemble de sa population afin de s'assurer que les citoyens prennent des recours lorsqu'ils sont lésés dans leurs droits<sup>204</sup>. Mesurer l'efficacité de la justice, c'est aussi tenir compte de son accessibilité en termes de diffusion de l'information. À la fin des années 1970, soit à la veille de l'adoption de la *Loi instituant la Régie du logement*<sup>205</sup>, le gouvernement va reconnaître les lacunes en ce qui concerne la responsabilité qu'il lui incombe de diffuser l'information relative au fonctionnement du système judiciaire :

---

<sup>203</sup> *Loi de l'aide juridique*, art. 5a, c et d.

<sup>204</sup> « Such regulations effectively replace the notion of consumer sovereignty with the notion of a higher public welfare interest, based in part on the social costs of dealing with the results when consumers fail to gain or heed the information available to them ». Andrejs Skaburskis et Michael B. Teitz, *The Economics of Rent Regulation*, p. 49.

<sup>205</sup> Avec la venue de la Régie du logement, l'information juridique se transmet publiquement par le biais de campagnes publicitaires, de relations publiques, de production de matériel d'information comme des dépliants. Les citoyens peuvent également profiter d'une assistance téléphonique. On estime à 532 000 le nombre de demandes de renseignements par téléphone durant l'année 1981 pour l'ensemble du Québec. Louise Robert, « La Régie québécoise du logement », p. 289. De plus, l'article 21 de la Loi oblige le personnel de la Régie à prêter son assistance pour la rédaction d'une demande à une personne qui le requiert.

faute d'une information adéquate, la Commission est peu connue et ne rend pas tous les services que la population peut en attendre. Même si la majorité des citoyens connaissent son existence, ils ignorent son rôle. Ils sont également mal informés des règles de droit qu'elle applique. En particulier, la méthode employée pour déterminer les loyers n'a jamais reçu de sanction officielle et n'a été que très peu diffusée dans le public.<sup>206</sup>

### Conclusion

Alors que les premières réponses gouvernementales au problème du logement au début du XX<sup>e</sup> siècle s'orientent vers des mesures de financement et d'incitation à la production d'immeubles, la *mise en guerre de l'État* lors de la Deuxième Guerre mondiale implique un rationnement de la consommation et un contrôle des prix. Dans ce contexte, le Gouvernement fédéral impose un contrôle strict des loyers, car toute augmentation doit d'abord être autorisée par la Commission des prix. Outre le contrôle des loyers, le deuxième objectif principal des ordonnances fédérales a pour but de limiter les expulsions et les reprises de logement. En ce sens, les politiques fédérales protègent le droit de demeurer dans les lieux d'une manière sans précédent au Canada. Le taux d'inoccupation très bas des logements et le peu de construction d'immeubles résidentiels dans les centres urbains canadiens au cours du second conflit mondial poussent le législateur à limiter les expulsions. Bien que le contrôle des loyers et les protections qui visent le maintien dans les lieux sont considérés par plusieurs comme des atteintes aux droits de propriété, on annonce clairement qu'il s'agit de mesures exceptionnelles et temporaires. En effet, les premières mesures de protections des locataires visent à répondre à une conjoncture de crise particulière; elles limitent temporairement le droit de propriété et la liberté contractuelle.

Avec la fin du temps des ordonnances en 1951, la responsabilité de légiférer dans le domaine du logement revient naturellement aux provinces. La prise en charge du contrôle

---

<sup>206</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 11.

des loyers par le gouvernement québécois s'accompagne d'une volonté d'opérer une transition, sans heurt, vers un marché plus libre. On assiste à un net recul des droits des locataires et des protections juridiques auxquels ils avaient droit avec la Commission des prix, au profit d'un contrôle dit souple. Les deux premières décennies du contrôle provincial (1951-1973), caractérisé par la reconduction annuelle de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, va redonner à la liberté contractuelle et au droit de propriété leur prééminence sur le marché. Comme l'affirme Pierre-Gabriel Jobin, professeur de droit à l'Université de McGill :

La cause du locataire, si elle est bonne, n'est cependant pas gagnée facilement. Car, dans une économie de marché et en particulier dans une société, comme celle du Québec, qui a longtemps accordé une valeur primordiale au droit de propriété, il faut garder à l'esprit que tout véritable « droit » du locataire à son logement constitue une entrave à la jouissance de la propriété du bailleur et une limite à sa liberté contractuelle.<sup>207</sup>

Toutefois, les politiques québécoises de régulation des échanges locatifs évoluent lors des années 1970. Le législateur tente de rééquilibrer les rapports de forces entre locateurs et locataires et d'améliorer l'accès à la justice. On assiste d'abord à une réforme du *Code civil* qui vient restreindre la liberté contractuelle en énumérant des types de clauses prohibées dans les baux résidentiels. Alors qu'au début de notre période, les crises du logement sont perçues comme un dérèglement temporaire du marché, s'implante alors progressivement l'idée que les crises du logement ne représentent pas des phases normales et récurrentes à l'intérieur d'un cycle économique qui finira par s'équilibrer naturellement par l'effet de l'offre et de la demande. Le problème du logement est chronique et le marché ne peut s'autoréguler. Bien que les tenants du libéralisme économique affirment qu'il s'agit d'un problème de pauvreté et non d'un problème de logement, on reconnaît qu'une intervention gouvernementale est nécessaire afin d'aider les plus démunis à payer leur loyer. La nature du logement devient ambivalente, décrit tantôt comme une marchandise,

---

<sup>207</sup> Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », p. 353. L'étude du contexte de l'adoption du *Code civil du Bas-Canada* de 1866 a démontré que, loin d'être en reste en ce qui concerne l'application des principes du libéralisme économique, la législation québécoise a été résolument libérale et a accordé une importance considérable à la liberté contractuelle. Brian Young, *The Politics of Codification: The Lower Canadian Civil code of 1866*, Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press, 1994, p. 157-172.

tantôt comme un droit. On reconnaît néanmoins un caractère particulier au logement considérant le besoin essentiel qu'il comble, les inégalités entre les logeurs et les logés ainsi que les conséquences sociales qui résultent d'une déficience de l'offre ou de la qualité des logements<sup>208</sup>. À la fin de notre période, le gouvernement reconnaît qu'« il s'agit d'un marché qui souffre d'imperfections majeures »<sup>209</sup>.

Au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'État québécois persiste à croire dans la vertu du contrôle des loyers et de la protection du droit au maintien dans les lieux. Bien que les mesures se relâchent, elles ne sont jamais complètement délaissées. Dans l'ensemble, au cours de la période (1951-1979), deux séries de dispositions distinctes régissent les relations locataires-locataires sur l'île de Montréal. L'une est intégrée au *Code civil* dans au chapitre du louage des choses et l'autre forme la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*. Bien que les règles du *Code civil* s'actualisent et font l'objet d'une refonte en 1973, elles demeurent incomplètes et des objets importants de la législation se retrouvent dans la *Loi de conciliation*, tel le droit du locataire de renouveler son bail, et le recours en fixation de loyer. La *Loi de la Régie du logement* en 1979 unifiera les dispositions du *Code civil* et de la *Loi de conciliation* afin de pallier les troubles qu'occasionne la confusion des règles dans le domaine de l'habitation. Globalement, l'adoption de nouvelles protections pour le locataire établira un rapport plus égalitaire entre les parties lors de la formation des baux tandis que l'amélioration des règles procédurales tentera de maintenir cet équilibre contractuel en facilitant l'accès à la justice. La volonté d'équilibrer les rapports de pouvoir implique immanquablement la recherche d'un autre équilibre; « le législateur doit se demander jusqu'où il peut pousser la protection des locataires sans trop heurter les intérêts économiques des bailleurs »<sup>210</sup>.

En résumé, bien que l'État reconnaisse l'importance d'intervenir dans les rapports de location entre 1951 et 1979, il met de l'avant la conciliation entre les parties, c'est-à-

---

<sup>208</sup> Certains spécialistes du droit soutiennent que, bien qu'il s'agisse d'avancée notable, la réglementation des loyers « n'est en principe que le prélude à l'instauration de mesures assurant la reconnaissance du droit social du locataire à un logement décent », Thérèse Rousseau-Houle, « Le logement et le propriétaire », *Revue générale de droit*, vol. 13, no 2, 1982, p. 339.

<sup>209</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 23.

<sup>210</sup> Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », p. 355.

dire le règlement à l'amiable des litiges et laisse les parties négocier librement le contenu des baux. Veillant à protéger la liberté contractuelle, l'État laisse les cocontractants négocier eux-mêmes les conditions du bail ainsi que les augmentations de loyer. L'État opte pour un contrôle souple des loyers; il se limite à l'arbitrage des différends puisqu'il n'intervient que lorsque le locataire porte plainte. Cette façon de faire s'appuie sur deux postulats : 1) que les locataires connaissent leur droit et 2) qu'ils n'hésiteront pas à entamer des procédures judiciaires pour se défendre. De plus, cela implique que la justice soit accessible pour tous autant en ce qui concerne son coût que son efficacité afin d'éviter des procédures trop longues et laborieuses, ce qui pourrait avoir un effet dissuasif auprès de personnes lésées dans leurs droits. Nous étudierons ces enjeux dans le troisième chapitre.

Ce survol de l'évolution du cadre légal au cours de la période (1950-1979) nous permet maintenant de nous pencher sur les conflits concrètement vécus et les effets réels de ces politiques sur le marché locatif. En effet, une analyse des rapports de pouvoir entre locataires et propriétaires ne peut se résumer à une description du cadre législatif. De la même façon, l'analyse de thèses sur le rôle de l'État et l'analyse du discours de divers acteurs sociaux à propos du logement, effectuées précédemment, ne permettent pas de rendre compte de la réalité des interactions sur le marché locatif. Il est impératif de s'intéresser à l'application des normes formelles dans la pratique, car la loi et la doctrine ne doivent pas se confondre avec la loi en action<sup>211</sup>

---

<sup>211</sup> Robert Silverman, *Law and Urban Growth : Civil litigation in the Boston Trial Courts, 1880-1900*, Princeton, Princeton University Press, 1981, p. 5.

### **CHAPITRE 3- LES RECOURS EN JUSTICE : ANALYSE DES LITIGES ET DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI (1950-1979)**

Comme observé dans le chapitre précédent, les premières mesures de régulation des échanges locatifs se présentent d'abord comme des règles exceptionnelles en temps de crise pour devenir progressivement des règles permanentes visant à équilibrer les rapports de pouvoir entre les locataires et les propriétaires. La transition vers un marché plus libre, entamée par le fédéral, est poursuivie par le gouvernement québécois de l'après-guerre. Ce dernier privilégie un contrôle souple des loyers n'intervenant que lorsqu'une plainte est déposée. Nous avons démontré que la préservation des principes du libéralisme économique, parmi lesquels trône la liberté contractuelle, caractérise ces premières années d'intervention étatique. Toutefois, l'analyse du « rendement » des premières politiques de régulation des échanges entre propriétaires et locataires au Québec ainsi que l'étude de leurs modalités d'application à Montréal restaient à faire. L'examen de conflits relatifs au logement au cours de la période allant de 1950 à 1979 permet de jeter un regard critique sur ces politiques ainsi que sur le fonctionnement du système de justice. Il s'agit, pour le dire ainsi, de voir la marge pouvant séparer la lettre de la loi de sa mise en œuvre concrète, sur le terrain même des rapports de pouvoir en milieu urbain.

Nous démontrerons dans ce troisième chapitre que le souci du législateur pour la libre négociation et la préservation de privilèges associés à la propriété assure l'ascendance des propriétaires sur le marché locatif et annule même certains droits des locataires. Premièrement, la libre négociation (liberté contractuelle) fait en sorte que les arrangements dépendent des rapports de force bruts entre contractants. Les propriétaires s'adaptent et changent alors le contenu des baux afin de protéger les intérêts de la propriété privée menacés par l'interventionnisme gouvernemental. De plus, les privilèges traditionnels associés à la propriété, entérinés par la jurisprudence, créent des inégalités entre les parties

jusqu'au cœur de la procédure judiciaire. Le retour sur investissement du propriétaire est protégé par la justice par des mesures efficaces telles que l'expulsion, la saisie des meubles avant jugement, la saisie hors des lieux loués, des indemnités de relocation ainsi que la saisie du salaire. Qui plus est, la justice civile est davantage habilitée à faire respecter les obligations financières, telles que le paiement du loyer, que les obligations nécessitant une prestation concrète, comme l'obligation d'assurer la sécurité des lieux loués.

La première partie du présent chapitre vise à rendre compte de la manière dont les propriétaires, en tant que partie forte au contrat, ont élaboré maintes stratégies afin d'invalider ou de contourner le contrôle des loyers qui se met en place (3.1). Ensuite, nous étudierons comment le fonctionnement même du système judiciaire a accentué, indirectement, les inégalités entre les parties (3.2). Alors que dans la deuxième partie il est question du fardeau de preuve qui pèse sur le locataire, la troisième partie traite de la capacité de la justice à faire respecter les obligations des uns et des autres (3.3). Pour ce faire, nous allons concentrer notre analyse sur les dossiers et jugements du corpus, soit les causes entendues pour les années 1950, 1960 et 1970. Nous porterons également une attention particulière à la jurisprudence afin d'étudier les cas qui ont influencé le développement du droit du logement au Québec.

### **3.1 Quand les droits des locataires sont compromis : le droit de reprise, la liberté contractuelle et l'ascendance des propriétaires**

Dès l'imposition des politiques d'encadrement des loyers, le bail<sup>1</sup> s'adapte aux lois afin d'assurer un retour sur l'investissement pour le propriétaire. En effet, malgré les mesures mises en place afin de rééquilibrer le rapport de force entre les parties, la partie forte au contrat demeure le propriétaire. On remarque que le bail ne représente pas un contrat neutre où chaque partie serait libre d'inclure des obligations; il est principalement

---

<sup>1</sup> Le bail signifie ici tout contrat exécutoire pour la location ou la sous-location d'un logement ou d'une chambre, que ce contrat soit conclu oralement ou par écrit. La Commission des prix et du commerce en temps de guerre, « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », Codification administrative, Ottawa, Imprimeur du roi du Canada, février 1949, p. 16.

rédigé par le propriétaire qui énumère ses exigences et protège ses intérêts. Les stipulations imposées garantissent le paiement du loyer et visent à augmenter indirectement les revenus tirés de l'immeuble. De plus, les propriétaires développent des stratégies afin de récupérer le logement et ainsi relouer à plus fort prix lorsque le contrôle des loyers devient trop encombrant<sup>2</sup>. La revendication du logement pour se loger soi-même ou un proche facilite la résiliation du bail. Enfin, d'un point de vue économique, les propriétaires n'ont plus intérêt à conserver leurs locataires sur une longue période, puisque la relocation facilite la hausse du loyer. Cette volonté de récupérer périodiquement le logement compte parmi les effets pervers du contrôle des loyers.

### **3.1.1 La reprise de logement, le propriétaire revendique le droit au logement**

La reprise du logement au terme d'un bail est traditionnellement perçue comme un droit des propriétaires à disposer de leur bien selon leur convenance. Il en va de la liberté contractuelle, plus précisément de la liberté de contracter, d'être libre de renouveler un contrat. Le droit au maintien dans les lieux imposés par les ordonnances fédérales constitue une première entorse à ce principe, car les propriétaires doivent justifier le non-renouvellement du bail ou la reprise du logement. Un juge précise :

il est clair que sans l'existence des ordonnances de la Commission des prix et du Commerce en temps de guerre, Division des loyers, la demanderesse et sa copropriétaire auraient pu mettre fin au bail mensuel du défendeur par un avis de quinze jours, mais que par suite des ordonnances concernant les loyers, tel bail ne peut être annulé que par un avis de six mois dans lequel le propriétaire doit alléguer qu'il a besoin dudit logement pour l'occuper lui-même.<sup>3</sup>

En principe, le maintien dans les lieux se fonde sur le droit au logement des individus. Toutefois, ce principe est aussi valable pour le propriétaire. C'est au nom de ce principe que ce dernier peut revendiquer le logement pour lui-même ou pour un membre de sa

---

<sup>2</sup> D'une manière générale, outre les arrérages de loyer et la reprise de logement, les raisons les plus évoquées pour résilier un bail sont : l'utilisation inadéquate des lieux, ne pas avoir respecté une stipulation au contrat, un retard de la transmission d'une acceptation d'augmentation de loyer, le fait que le logement soit insuffisamment meublé et inoccupation du logement durant plus de cinq mois (ordonnance 800, art. 13.1).

<sup>3</sup> Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ), Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds Cour supérieure (Fonds C.s.), TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 290048.

famille. Si la démarche s'avère compliquée à partir de l'adoption des ordonnances fédérales (1941), le taux de succès de ces demandes augmente au cours des années qui suivent la fin des hostilités du fait du relâchement progressif des protections relatives au maintien dans les lieux. Par la suite, avec le contrôle provincial, la reprise de logement ne représente qu'une simple formalité, accordée aisément par simple déclaration.

### *Les reprises de loyer au temps des ordonnances (1950)*

En 1950, la reprise de logement constitue, à n'en point douter, le prétexte idéal menant à la résiliation d'un bail<sup>4</sup>. Les raisons évoquées sont multiples : pour problèmes de santé<sup>5</sup>, par manque d'espace<sup>6</sup>, pour difficulté financière<sup>7</sup>, pour loger un soldat démobilisé<sup>8</sup>, etc. Le contrôle strict des loyers mis en place par le fédéral incite les propriétaires à résilier les baux. La figure 3 ci-dessous démontre le nombre de demandes de reprises pour la Cour de magistrat et la Cour supérieure selon leur issue en 1950. La figure suivante expose la proportion des demandes de reprises en 1950 à la Cour de magistrat. On remarque qu'elles représentent 29 % de l'ensemble des jugements dépouillés à cette Cour<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> La reprise est encadrée par l'article 15a de l'ordonnance 800 (anciennement l'ordonnance 294).

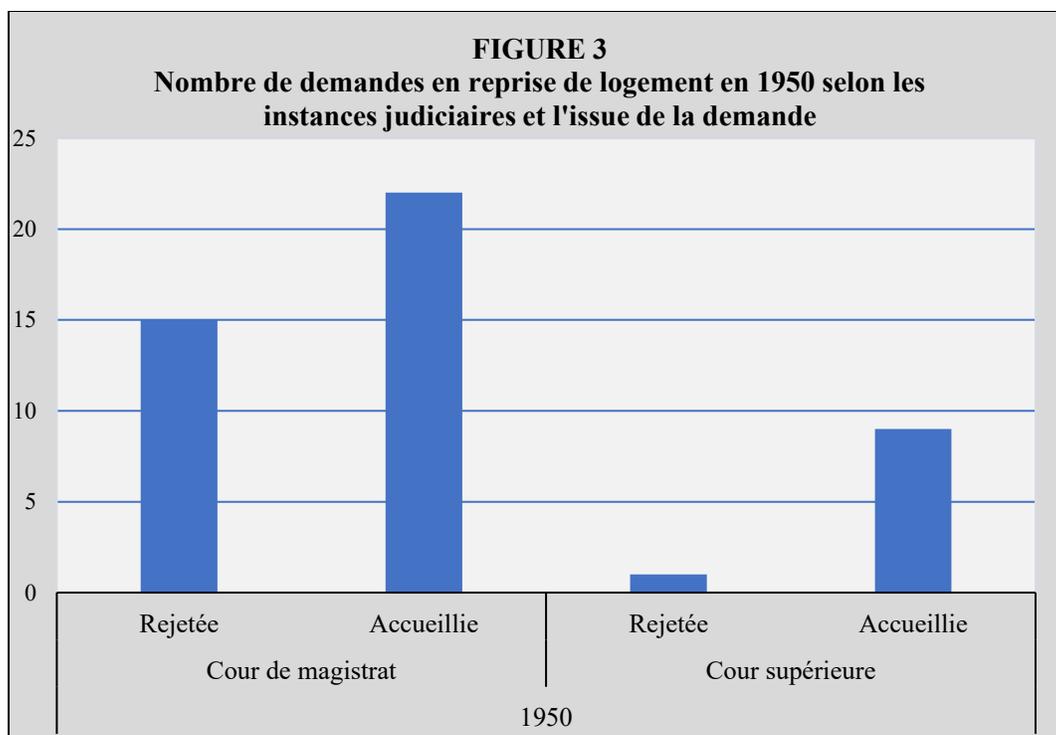
<sup>5</sup> Un avis médical précise que le propriétaire a des problèmes de cœur et qu'il est mieux pour lui de demeurer sur l'étage du bas. La demande est accueillie et le locataire doit quitter le logement sous 8 jours. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 285329.

<sup>6</sup> Le propriétaire fait la démonstration qu'il a besoin du logement pour lui, sa femme et ses quatre enfants. BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour de magistrat pour le district de Montréal (Fonds C.m.), TL196, S2, SSS4, 1950, no 105305. Autre exemple, depuis la naissance de jumeaux le demandeur juge le logement qu'il habite trop exigü. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 141887. Autre exemple : « le demandeur n'a pour se loger avec son épouse qu'une chambre en arrière de son restaurant; dans cette chambre il n'y a aucune des commodités nécessaires. S'il a subi la situation depuis, c'est parce qu'il y était tenu d'après les lois et règlements résultant de l'état de guerre, ce qui l'empêchait d'agir autrement et d'expulser le défendeur son locataire ». Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 140329.

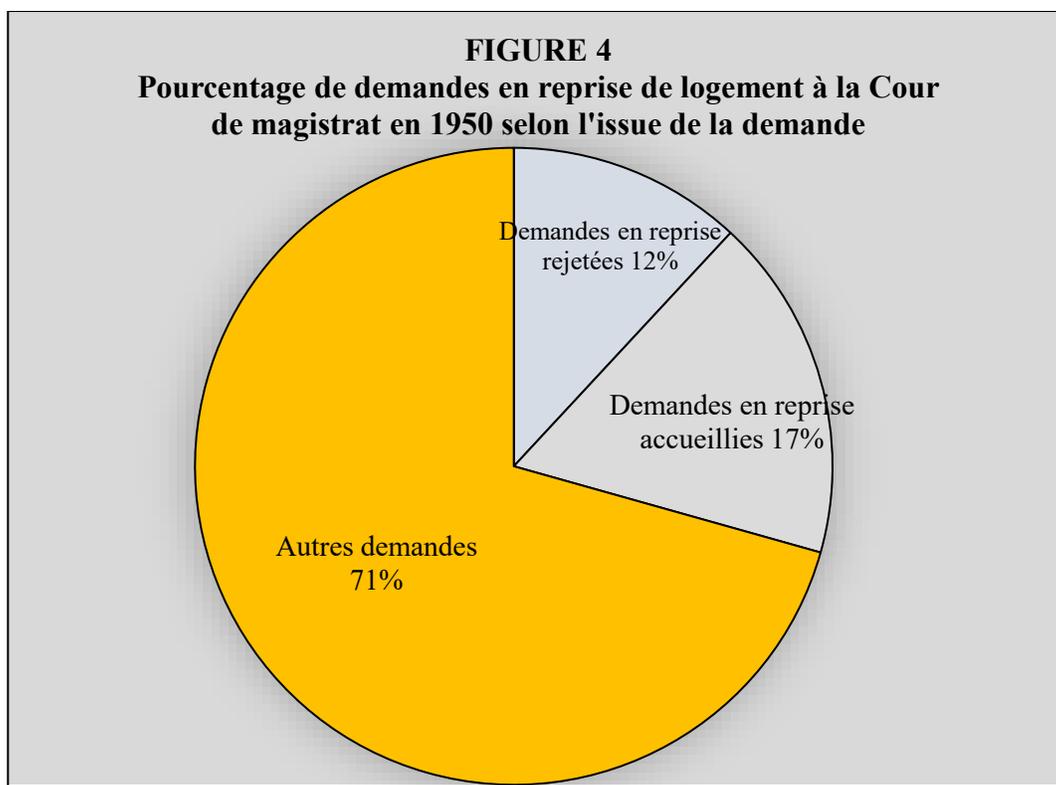
<sup>7</sup> Le coût du logement habité par le propriétaire est plus onéreux que celui de son locataire. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 108771.

<sup>8</sup> Ordonnance 511, art. 6.

<sup>9</sup> On compte 37 demandes de reprise sur 126 jugements de la Cour de magistrat. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950.



**Sources :** BAnQ, Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950; BAnQ, Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950



**Sources :** BAnQ, Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950

Précisons qu'en 1950 les règles fédérales qui encadrent le droit de reprise s'assouplissent, la situation du locataire ne compte plus et le propriétaire n'a qu'à démontrer qu'il a besoin du logement pour que l'expulsion soit accordée<sup>10</sup>.

Un dossier de la Cour supérieure fait jurisprudence en la matière, il s'agit de *Brousseau c. Leduc*<sup>11</sup>. L'affaire sera citée par la suite dans le but d'insister sur le fait que la Cour doit demeurer insensible aux doléances des locataires concernant les conséquences qu'occasionnerait une expulsion. C'est le cas dans une affaire de reprise de logement sur la rue Versailles, où, bien que la défense déclare être en mauvaise posture et accuse le demandeur de solliciter simultanément plusieurs reprises de logement, le juge tranche en faveur du propriétaire. Il déclare : « la décision au sujet du besoin qu'un locateur peut avoir du logement de son locataire doit être prise sans tenir compte des inconvénients même graves que la demande du locateur peut occasionner au locataire, si elle est accordée »<sup>12</sup>. Malgré le relâchement du droit au maintien dans les lieux dans les années d'après-guerre, la justice limite grandement les expulsions. Parmi l'ensemble des jugements dépouillés de la Cour supérieure et de la Cour de magistrat en 1950 qui relatent d'une reprise de logement, 66 % sont accueillies<sup>13</sup>. Il s'agit d'un taux de réussite relativement bas considérant que le droit du propriétaire d'habiter son logement est primordial, le droit au maintien dans les lieux étant toujours en vigueur. Certains juges rejettent les demandes parce qu'elles semblent dissimuler une volonté d'expulser le locataire pour augmenter le loyer.

---

<sup>10</sup> Ordonnance no 813. Par exemple, une mère monoparentale s'est prévaluée de l'ordonnance no 813 art. 7 à la Cour de magistrat en affirmant avoir besoin du logement pour elle-même et ses cinq enfants. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 288895.

<sup>11</sup> *Brousseau c. Leduc*, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1949, p. 393.

<sup>12</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 143751.

<sup>13</sup> On compte 22 demandes accueillies par la Cour de magistrat sur un total de 37 (59 %) ainsi que 9 sur un total de 10 pour la Cour supérieure (90 %). Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SS4, 1950.

Les juges refusent également certaines demandes de reprise de logement lorsque le besoin évident du logement n'est pas démontré<sup>14</sup>. À titre d'exemple, dans une demande rejetée de 1950, le juge précise : « le tribunal ne peut sanctionner le principe que ceux qui souffrent d'hypertension artérielle ont le droit d'obtenir leur logis du bas s'ils demeurent dans le haut »<sup>15</sup>. Autre exemple, une demande est refusée, car le propriétaire veut simplement récupérer le logement pour y loger son père qui demeure avec lui et son épouse. La Cour ne peut affirmer qu'il s'agit d'une intrigue pour déloger le locataire, néanmoins elle considère que si le logement est trop petit pour ses besoins, c'est à son père de trouver un nouveau logement et non au locataire<sup>16</sup>. Dans un autre dossier de 1950, la demande est refusée après que le juge ait analysé la composition du ménage<sup>17</sup>. Le juge considère que si la propriétaire est à l'étroit chez elle, c'est qu'elle reçoit trop de membres de sa famille ainsi qu'une servante. On souligne également que l'un de ses fils gagne suffisamment d'argent pour déménager. La Cour précise qu'autrefois, avant l'arrivée des ordonnances, cette demande aurait été traitée favorablement.

Il arrive que ce soit le nouveau locataire qui prenne connaissance d'une éviction frauduleuse. Après avoir constaté que l'ancien occupant, expulsé pour reprise de logement, payait un loyer équivalent à la moitié du sien, un locataire de Pointe-Saint-Charles décide de son propre chef de payer l'ancien loyer<sup>18</sup>. Devant cet affront, la propriétaire fait une demande en expulsion pour loyers incomplets. Elle affirme que depuis l'expulsion, le logement est libéré du contrôle de la Commission des prix et du commerce en temps de guerre (Commission des prix), de sorte qu'elle avait le droit de changer le prix du loyer<sup>19</sup>. La demande est accordée, le locataire doit payer les sommes en retard et doit quitter le loyer sous 30 jours le tout avec dépens. Dans ce cas, le loyer a plus que doublé après la résiliation du bail ce qui démontre à quel point l'entreprise de reprise de logement est attrayante et lucrative.

---

<sup>14</sup> Une demande de reprise est rejetée, car la propriétaire affirme vouloir donner ses cours de violon dans le logement, ce qui n'est pas considéré par le juge comme un besoin vital. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 276423.

<sup>15</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 142047.

<sup>16</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 147203.

<sup>17</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 141943.

<sup>18</sup> Depuis le départ du précédent occupant, le loyer est passé de 16 \$ à 35 \$.

<sup>19</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 141939.

La Commission des prix en 1950 se préoccupe également de la question du retour des démobilisés<sup>20</sup>. Une enquête pancanadienne effectuée en 1946 révèle qu'à Montréal plus de 60 % des vétérans habitent des chambres ou logent dans des familles<sup>21</sup>. L'ordonnance 511 facilite l'accès au logement pour les soldats démobilisés<sup>22</sup>. On prévoit que tout locateur peut récupérer une chambre louée lorsqu'il souhaite l'offrir à un membre de sa famille démobilisé, simplement par l'envoi d'un préavis au locataire<sup>23</sup>. Étant donné qu'en 1950, la reprise du logement est facilitée lorsqu'il est question de loger un ancien combattant<sup>24</sup>, des propriétaires vont utiliser ce prétexte pour résilier des baux. La procédure est somme toute assez simple. L'avis de congé est rédigé à l'aide d'une formule fournie par la Commission. Elle doit contenir une déclaration par laquelle le démobilisé s'engage à occuper le logement pour une période d'au moins une année<sup>25</sup>. Même les soldats démobilisés depuis plusieurs années profitent de ce traitement particulier. Dans un dossier, le propriétaire récupère le loyer pour son gendre démobilisé depuis quatre ans (avril 1946)<sup>26</sup>. Un autre propriétaire va carrément avouer en cour utiliser la *Loi sur les indemnités de services de guerre*<sup>27</sup> afin de résilier plusieurs baux à la fois. Son gendre démobilisé lui sert d'excuse pour reprendre simultanément plusieurs logements. Le demandeur précise que la loi n'empêche pas de réclamer plus d'un loyer pour un même soldat démobilisé, mais la Cour juge que cette demande n'est pas valable et précise que les ordonnances

<sup>20</sup> La question de l'accès au logement des vétérans a déjà fait couler beaucoup d'encre, notamment lors de l'épisode des squatters à Montréal en 1946 et 1947.

<sup>21</sup> Parmi les ménages qui hébergent au moins un vétéran en 1946, 73 % habitent des logements surpeuplés. Department of Veterans Affairs, Survey of Veterans Housing Requirements, Final Report, 3 septembre 1946, cité dans Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal* (volume 1-1861 à 1939), Centre de Recherches et d'Innovations Urbaines de l'Université de Montréal, avril 1979, p. 256.

<sup>22</sup> L'article 1 définit le démobilisé comme toute personne « qui a fait du service dans la marine, l'armée ou l'aviation canadienne de Sa Majesté, et qui a reçu ou a droit de recevoir une gratification de service de guerre en vertu de la *Loi de 1944 sur les indemnités de service de guerre*, chap. 51, et comprend toute personne qui était domiciliée au Canada le ou après le 10 septembre 1939 et qui depuis cette date a été en activité de service dans l'une des forces navales, militaires ou aériennes de Sa Majesté, autres que celles levées au Canada, et qui a reçu ou a droit de recevoir une gratification en vertu des dispositions de l'article 17 de ladite Loi sur les indemnités de service de guerre ». L'ordonnance no 511 sera modifiée par l'ordonnance no 534.

<sup>23</sup> Ordonnance 511, art. 6. On circonscrit la notion de membre de la famille au père, à la mère, aux fils, aux filles, aux gendres et aux brus.

<sup>24</sup> Les demandes en reprise pour loger un démobilisé bénéficient d'un fort taux de réussite. Elles sont toutes acceptées sauf une où l'on accuse le demandeur d'utiliser frauduleusement ce prétexte pour expulser son locataire. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 143418.

<sup>25</sup> Ordonnance 511, art. 7, par. 2. Lorsqu'il est question de la reprise d'un logement, on prévoit une période d'au moins six mois d'avis. Ordonnance 511, art. 9.

<sup>26</sup> Ordonnance 511, art. 7 par. 2. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 285472.

<sup>27</sup> *Loi sur les indemnités de services de guerre*, Statuts du Canada, 1944, chap. 51.

doivent être interprétées de manière juste<sup>28</sup>. La cause des anciens combattants va être utilisée par certains propriétaires, peu scrupuleux, afin de récupérer leur logement.

D'une manière générale, le droit de reprise influence le rapport de force entre les parties; la simple menace d'une reprise rend caduc le processus de négociation. Dans une affaire de reprise, le locataire affirme que le propriétaire a brandi cette menace s'il ne consentait pas à l'augmentation du loyer de 44 \$ à 75 \$<sup>29</sup>. Le locataire habite une maison avec appartement sur la rue Fullum où deux autres locataires ont subi le même chantage. Ces deux derniers auraient accepté une augmentation de loyer de 38 %, le loyer passant de 28 \$ à 45 \$ par mois. Le locataire en cette cause a d'abord préféré assumer l'augmentation du loyer plutôt que de risquer d'être expulsé, mais est soudainement revenu sur sa décision. Le propriétaire aurait alors mis sa menace à exécution en entamant la procédure de reprise de logement. Nonobstant le plaidoyer du locataire, la cour affirme qu'elle n'a pas à juger des méthodes utilisées pour faire augmenter le loyer et que son mandat se limite à vérifier si la preuve du besoin d'occuper le logement est valable.

Bien que la justice protège difficilement le droit au maintien dans les lieux, ce dernier demeure tout de même défendu à plusieurs reprises parmi notre corpus de jugement. On remarque que bien des demandes sont rejetées au temps des ordonnances lorsque la Cour les juge mal inspirées. Le droit au maintien dans les lieux devient ténu après la levée des ordonnances fédérales.

### ***Non-renouvellement des baux et droits de reprise au temps de la conciliation (1960, 1970)***

Après la levée des ordonnances fédérales, mettre un terme à la relation contractuelle redevient plus aisé. Les raisons sont multiples. Premièrement, le contrôle souple des loyers exercé par le provincial fait en sorte que la montée des prix provoque bien des départs. On estime qu'au cours de son histoire, la moyenne annuelle des loyers

---

<sup>28</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 143418.

<sup>29</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 150316.

déterminés par la Commission des Loyers n'a concerné que 2 % à 3 % de l'ensemble des logements<sup>30</sup>. On peut présumer que parmi ceux qui n'ont pas sollicité l'arbitrage de la Commission des loyers, beaucoup ont simplement quitté leur logement après l'annonce d'une hausse du loyer. En deuxième lieu, les nouvelles règles provinciales, qui mettent de l'avant la conciliation, c'est-à-dire le règlement des litiges à l'amiable, désavantagent grandement les locataires. Laissant les parties libres de négocier entre elles, la justice n'intervient que lorsque le locataire dépose une plainte. Effectivement, la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires (Loi de la conciliation)* prône le règlement à l'amiable et l'entente entre les parties ce qui, en réalité, favorise la liberté contractuelle<sup>31</sup>. Le locataire doit se défendre en justice contre une demande de résiliation ou de non-renouvellement afin de demeurer dans les lieux. Troisièmement, il faut également prendre en compte le fait, non négligeable, que la procédure de reprise est simplifiée pour les années qui suivent la fin des ordonnances. Un propriétaire peut attendre la fin du bail avec un avis de 90 jours ou simplement exiger un départ dans un délai de 90 jours lorsqu'il s'agit d'un bail prolongé d'un an ou plus et de 30 jours dans le cas de bail plus court<sup>32</sup>.

Ainsi, puisque le droit de demeurer dans les lieux s'affaiblit, le nombre d'actions en reprise de logement disparaît de notre corpus après la fin des ordonnances; on ne retrouve que les actions en dommages pour reprise de loyer illégale. Aucun jugement de la Cour supérieure ni de la Cour de magistrat ne fait état d'une demande en reprise de logement. Effectivement, il n'appartient plus au propriétaire de faire une demande à la Cour pour obtenir la reprise du logement. Il peut désormais mettre fin au bail en remettant au locataire un simple avis variant de 30 à 90 jours selon la durée du bail. C'est au locataire de contester l'avis de non-renouvellement à la Commission des loyers afin d'obtenir la prolongation du bail.

---

<sup>30</sup> Louise Robert, « La Régie québécoise du logement », *Revue générale de droit*, vol. 13, no 2, 1982, p. 292.

<sup>31</sup> La loi adopte ce nouveau nom avec la *Loi modifiant la Loi concernant la régie des loyers*, 1951, chap. 17 (sanctionnée et entrée en vigueur le 4 décembre 1951).

<sup>32</sup> *La loi concernant la régie des loyers*, 1951, chap. 20, art. 24 (sanctionné le 7 mars 1951).

La responsabilité qui incombe au locataire de poursuivre en justice pour défendre son droit de demeurer dans les lieux entraîne des incohérences entre les principes de la loi et sa mise en application. À titre d'exemple, le propriétaire de l'immeuble à logement du 4603 rue de Bullion tente d'expulser son locataire après que ce dernier ait refusé une hausse de loyer et demandé à l'administrateur des loyers de fixer son coût<sup>33</sup>. Le locataire occupe le loyer en vertu d'une prolongation de bail annuelle depuis le 22 octobre 1956. En janvier 1959, le propriétaire envoie un avis terminant le bail au 30 avril 1959. Voulant demeurer « chez lui », le locataire se réserve ses recours pour obtenir la prolongation du bail auprès de l'administrateur local<sup>34</sup>, mais décide tout de même de se rendre chez les avocats du propriétaire dans le but de trouver un arrangement. Ceux-ci lui conseillent de négocier directement avec le bailleur et depuis, il attend l'occasion de s'entretenir avec lui. Toutefois, l'échéancier du 1<sup>er</sup> avril pour faire une demande de prolongation vient à terme. Le 4 mai 1959 au matin, soit après l'expiration des trois jours de grâce prévus par la loi pour l'expulsion d'un locataire dont le bail est terminé et non renouvelé, le propriétaire l'avise qu'il occupe illégalement le logement. Tout en précisant qu'il s'agit peut-être d'un malentendu entre les parties, le juge déclare qu'il ne peut modifier la situation juridique des parties et déclare que le défendeur occupe illégalement son logis depuis le 1<sup>er</sup> mai 1959. En réalité, le droit de demeurer dans les lieux se résume à un droit de se défendre contre un avis de terminaison de bail.

Pierre-Gabriel Jobin, professeur de droit à l'Université de McGill et spécialiste du droit des obligations, expose la difficulté de concilier le droit de demeurer dans les lieux et la reprise du logement. Il décrit le droit de reprise comme étant :

... naturellement la plus élémentaire des libertés qu'on doit reconnaître au bailleur-propriétaire. Malheureusement, c'est aussi une des portes qu'empruntent le plus souvent les bailleurs peu scrupuleux qui désirent frauder la loi et, notamment, se défaire d'un locataire exigeant ou encore changer de locataire afin de hausser le loyer sans risquer sérieusement une contestation de l'augmentation<sup>35</sup>.

---

<sup>33</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 474350.

<sup>34</sup> En vertu de l'article 20 de la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*.

<sup>35</sup> Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », *Revue générale de droit*, vol. 13, no 2, 1982, p. 366.

La reprise du logement pour se loger sert d'excuse à plusieurs propriétaires afin de résilier le bail et relouer à plus fort prix<sup>36</sup>.

Par ailleurs, les incertitudes quant à l'issue du jugement, la durée et le coût des procédures comptent parmi les facteurs pouvant décourager un locataire à se défendre en justice pour prolonger son bail. En effet, une inquiétude accompagne inmanquablement la réception d'un avis de non-renouvellement ou de reprise. S'ensuit une réflexion sur la stratégie la plus adaptée à la situation. D'un côté, on s'inquiète des chances de succès et de la durée des procédures. D'un autre côté, on pense aux logements disponibles qui répondent aux besoins du ménage ainsi que le temps dont on dispose pour en trouver un. On peut aisément envisager que bien des ménages ont préféré investir leur temps et effort dans la quête d'un nouveau logis plutôt que de miser sur une démarche en justice dont l'aboutissement est incertain<sup>37</sup>. Le problème des délais avant d'être entendu par l'administrateur des loyers demeure tout au long de la période où la Commission des loyers est en fonction (1951 à 1979)<sup>38</sup>. Beaucoup se résignent à trouver un autre logement lorsque l'avis de reprise du loyer arrive en fin de bail<sup>39</sup>.

Outre la reprise pour se loger soi-même ou un proche, le propriétaire peut reprendre le logement pour le rénover. La justice accorde aux propriétaires la possibilité de transformer leurs immeubles, même dans le cas d'un changement d'affectation ou d'une démolition. Bien qu'en théorie la *Loi de conciliation* prévoit que l'on ne peut transformer en immeuble commercial un immeuble occupé par des locataires ou le démolir sans

---

<sup>36</sup> Un article paru en 1962 dans *L'Actualité économique* soutient que les règles de reprise de loyer laissent « la porte ouverte à des abus [...] sous le couvert de la loi, plusieurs propriétaires repren [ent] leur logement, pour le louer de nouveau à un prix plus élevé ». Denis Germain, « Le contrôle des loyers », *L'Actualité économique*, vol. 38, no 1, 1962, p. 101.

<sup>37</sup> Un rapport gouvernemental précise : « de plus, la rapidité à obtenir un jugement devient un facteur important quand on constate que la durée la plus fréquente des baux est d'un an. Or, même si les litiges naissant d'un bail sont considérés comme matières urgentes, la lenteur relative des procédures devant les tribunaux civils n'est pas de nature à assurer l'exercice de recours efficace ». Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Québec, Service de la reprographie du Bureau de l'Éditeur officiel du Québec, février 1978, p. 11.

<sup>38</sup> Dans une décision de la fin des années 1970, on déplore l'attente avant que les dossiers pour renouvellement de bail soient analysés. Un locataire s'est adressé à la Régie des Loyers pour demander une nouvelle prolongation de bail d'un an, mais, avant que la cause ne soit entendue par la Cour, il s'est résigné à trouver un nouveau logement. *Gerald F. O'Kane c. Leslie Herskovits, C.s.*, 1978, no 500-05-007110-776.

<sup>39</sup> *Maurice Larente c. Christos Gatsinos, C.p.*, 1979, no 500-02-033459-764.

l'autorisation préalable de l'administrateur<sup>40</sup>, en pratique le propriétaire n'a qu'à faire preuve de sa bonne foi :

C'est-à-dire qu'il a réellement l'intention de faire la démolition ou la transformation et que celle-ci est conforme à la réglementation municipale. Il ne s'exerce aucun contrôle du bien-fondé ou de l'opportunité d'une telle démolition. On peut douter que les dispositions de la loi permettent d'atteindre adéquatement l'objectif, soit la protection du droit du locataire au maintien dans les lieux<sup>41</sup>.

Cette notion de bonne foi, balise subjective et floue, témoigne des limites d'une loi prudente, au contrôle souple et poreux, qui soutient favoriser la conciliation, mais qu'en réalité ne fait que laisser le champ libre à la liberté contractuelle et aux rapports de forces inégaux qui lui sont inhérents. Cette liberté contractuelle et les privilèges associés au droit de propriété permettent aux propriétaires de résilier facilement le bail, soit en fragilisant le lien contractuel, en réduisant la durée des baux lors de leur renouvellement ou en revendiquant une reprise de logement. Ce rapport inégalitaire s'observe également lors de la négociation du bail. Dans le contenu même des baux, on remarque la présence de clauses particulières qui rendent inopérants les droits des locataires et permettent même de contourner les mesures d'encadrement des loyers.

### **3.1.2 Des baux qui « s'adaptent » au contrôle des loyers**

Le propriétaire, la partie forte au contrat, détient un avantage certain lors de la négociation. Les largesses consenties à la liberté permettent l'ajout d'une multitude de clauses en tout genre qui vise à protéger ses intérêts. Puisqu'il serait impossible de dresser une liste exhaustive de l'ensemble des types de clauses qui se retrouve au bail, l'analyse se concentre sur les plus communes et celles dont les conséquences sont significatives. On remarque alors que bien des pratiques imposées par les propriétaires invalident les mesures d'encadrement des loyers en facilitant la résiliation des baux et en augmentant indirectement le coût de location.

---

<sup>40</sup> Art. 27; art. 27b.

<sup>41</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires*, p. 10.

### ***Réduire la durée du bail pour faciliter les résiliations (1950)***

Au temps des ordonnances, alors qu'un contrôle strict des loyers est imposé, il devient avantageux pour les propriétaires désireux de mettre un terme au bail d'être lié par un bail mensuel plutôt qu'annuel. Les délais de reprise et d'augmentation de loyer se trouvent ainsi réduits. Un simple avis remis au locataire permet de réduire la durée du bail<sup>42</sup>. La démarche n'est en réalité qu'une formalité et ne change rien aux obligations du locataire, ce qui explique pourquoi certains d'entre eux vont même affirmer en Cour ignorer que le bail ait été modifié pour être mensuel<sup>43</sup>. La proportion de baux mensuels parmi les dossiers dépouillés étonne en 1950, puisque la réduction de la durée du bail constitue bien souvent la première étape d'une démarche d'expulsion<sup>44</sup>. La réduction de la durée du bail n'étant qu'une étape s'inscrivant dans une stratégie, en trois temps, pour expulser le locataire. D'abord, réduire la durée du bail, augmenter ensuite le loyer et, finalement, miser sur un possible retard du locataire pour répondre à l'avis d'augmentation du loyer dans le court délai prévu par la loi.

En effet, le bail mensuel permet au propriétaire d'entamer plus librement des démarches pour augmenter le loyer puisqu'elles ne peuvent s'appliquer qu'à la fin du bail. Lorsque le propriétaire se voit accorder une permission d'augmenter le loyer par la Commission des prix<sup>45</sup>, le locataire n'a que 30 jours après la réception de l'avis d'augmentation pour confirmer son acceptation<sup>46</sup>. Si l'avis demeure sans réponse, le bail

---

<sup>42</sup> L'article 19 (1) de l'ordonnance no 800 encadre le transfert d'un bail annuel en un bail mensuel.

<sup>43</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 147251.

<sup>44</sup> Dans un dossier, deux propriétaires associés divulguent clairement leur réelle intention derrière la procédure de réduction de la durée du bail. Ils ont d'abord, aux environs du mois de mai 1946, métamorphosé le bail annuel en un bail mensuel en informant le locataire qu'ils prendraient possession du logement aussitôt qu'ils pourraient le faire légalement. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 273650. Autre exemple, le bail annuel a été remplacé par un bail mensuel le 1<sup>er</sup> mai 1949 et l'expulsion a lieu quelques mois plus tard. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 281043.

<sup>45</sup> Rappelons que le fédéral applique un contrôle strict des loyers puisqu'il exige aux propriétaires de s'adresser initialement à la Commission des prix avant de pouvoir augmenter le loyer.

<sup>46</sup> L'article 17 de l'ordonnance 800 de la Commission des prix précise que le locataire doit, par écrit, signifier à son propriétaire dans les 30 jours son acceptation du nouveau loyer.

est résilié<sup>47</sup>. Le locataire risque alors une expulsion dans les 60 jours<sup>48</sup>. Étant donné que bon nombre de propriétaires souhaitent reprendre possession des logements, les délais de réception de ces avis vont être au cœur de biens des conflits. Les demandes en expulsion pour cause de retard dans la transmission de la réponse à l'augmentation sont fréquentes. Parmi l'ensemble des jugements dépouillés à la Cour de magistrat pour l'année 1950, 9 % réclament une résiliation pour un retard dans la transmission de la réponse à l'avis d'augmentation<sup>49</sup>. Ils représentent 20 % de l'ensemble des demandes en résiliation<sup>50</sup>.

Le délai de réception de la réponse à l'avis d'augmentation de loyer sert de prétexte pour expulser des locataires et reprendre le logement. Cependant, la Cour refuse les demandes lorsqu'elle juge que les propriétaires font preuve d'hypocrisie. La notion d'équité est quand même à l'œuvre, de manière circonstancielle, dans le travail des magistrats et des juges. En effet, certains propriétaires vont ignorer une réponse verbale et prétendre avoir besoin d'un document écrit comme le prévoit la loi<sup>51</sup>, tandis que d'autres questionnent la validité de la réponse lorsqu'elle est émise par quelqu'un d'autre que le signataire du bail. Par exemple, un propriétaire refuse l'avis remis par l'épouse du locataire<sup>52</sup> et un autre affirme que l'avis n'a aucune valeur légale puisqu'il a été rédigé par une interprète mandatée par un locataire allophone<sup>53</sup>. Des juges considèrent également que

---

<sup>47</sup> Un locataire évoque le décès de son père qui habitait avec lui ainsi que des problèmes de santé qu'il a subis pour justifier son retard. La Cour résilie tout de même le bail. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 279950.

<sup>48</sup> Ordonnance 813, art. 5 de la Commission des prix. Dans un jugement, le locataire doit alors quitter le loyer sous 60 jours avec dépens. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 131774. Dans un autre, le juge accorde 10 jours pour quitter le logement. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 146036.

<sup>49</sup> On compte 11 demandes en résiliation de bail pour retard dans la transmission de l'avis d'augmentation du loyer sur 126 jugements dépouillés. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950.

<sup>50</sup> On compte 54 demandes en résiliation parmi les 126 jugements de la Cour de magistrat dépouillés en 1950. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950.

<sup>51</sup> La Cour refuse d'expulser le locataire pour la simple raison qu'il a signifié son acceptation verbalement. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 120484. Autre exemple identique, l'avis d'acceptation d'augmentation du loyer n'a pas été rendu, mais il y a eu un accord verbal. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 147099. Un accord verbal est aussi valable qu'un accord écrit, malgré que l'article 17 de l'ordonnance 800 précise que le locataire doit, par écrit, répondre à un avis d'augmentation du loyer.

<sup>52</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SS4, 1950, no 283154; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 129414. L'ordonnance no 800, art. 30a précise justement que : « tout avis, demande ou document exigés ou autorisés par la présente ordonnance et devant être donnés par ou à toute personne peuvent être donnés par ou au mari, épouse, veuve, veuf ou représentant personnel d'une telle personne ».

<sup>53</sup> La défenderesse qui ne parle ni anglais ni français a demandé à une amie de rédiger l'avis d'acceptation d'augmentation du loyer pour elle. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 278824.

le délai n'est qu'un prétexte lorsque le propriétaire reçoit un chèque affichant le montant du loyer augmenté à l'intérieur du délai de 30 jours, ce qui atteste du consentement du locataire. Devant de pareils cas, on peut supposer que l'augmentation du loyer permise par la Commission des prix était jugée trop faible par les propriétaires qui ont préféré résilier le bail et relouer à un nouveau locataire à plus fort prix<sup>54</sup>.

De plus, le délai relativement court de 30 jours fait en sorte que plusieurs réponses sont reçues à quelques jours de l'échéance. Lorsque le retard est minime, la question en litige concerne le moment où l'entente est conclue. S'agit-il du moment où l'expéditeur prend connaissance de la réponse ou plutôt lorsque le répondant envoie sa réponse? Une cause qui fait date, *Magann c. Auger*, est maintes fois citée dans les dossiers. La Cour suprême avait alors décidé que lors de négociations par correspondance, il n'est pas nécessaire pour compléter l'accord que l'acceptation de l'offre ait atteint l'offrant; le contrat devient valide dès l'expédition à la poste<sup>55</sup>. Des locataires se réfèrent à ce jugement soutenant que c'est la date de l'envoi de la réponse et non sa réception qui compte<sup>56</sup>. Néanmoins, un autre courant jurisprudentiel privilégie la date de réception de l'avis d'acceptation de l'offre comme celle scellant l'entente contractuelle. Dans un dossier qui implique un logement de la rue Hochelaga, l'avis d'augmentation a été reçu le 28 décembre 1949 et la réponse postale envoyée le 27 janvier 1950<sup>57</sup>. Toutefois, ce n'est que le 30 janvier 1950 que la réponse arrive à son destinataire, soit au-delà des 30 jours après la réception de l'avis. Les deux parties citent des jugements antérieurs et la Cour penche en faveur du propriétaire. D'une manière générale, ces demandes en résiliation entamées par les propriétaires en dépit de l'acceptation de la hausse de loyer témoignent de leur inclinaison à la terminaison du bail. L'augmentation du loyer anticipée par la relocation est estimée supérieure à celle consentie par la Commission des prix. En d'autres mots, la perspective

<sup>54</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 285168; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 130014.

<sup>55</sup> *Magann c. Auger*, *Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada* (R.C.S.), 1902, vol. 31, p.186. Cette cause a créé ce que les auteurs ont appelé la théorie de l'expédition selon laquelle le contrat est formé au moment et au lieu où l'acceptation est expédiée. Karim Vincent, *Les obligations*, volume 1, *Article 1371 à 1496*, Éditions Wilson et Lafleur, Montréal, 2020, 1946 p. Cette position est renforcée par la *Loi des postes*, d'après laquelle une lettre déposée à la poste devient la propriété du destinataire. *Loi des postes*, Statuts révisés du Canada (S.R.C.), 1927, art. 49, chap. 161.

<sup>56</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 278824; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 130572, 139824.

<sup>57</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 130572.

de gain est plus grande dans le cas d'une relocation que dans le cas d'une augmentation de loyer.

Les démarches pour rapporter les baux sur une base mensuelle auprès de la Commission des prix démontrent à quel point la résiliation de bail est souhaitée par un grand nombre de propriétaires dans un marché fortement contrôlé. Ainsi, les propriétaires cherchent plus de latitude en réduisant la durée des contrats. La sécurité qu'amène une entente contractuelle à long terme leur paraît moins importante que la possibilité de résilier un bail plus facilement, comme la demande surpasse l'offre. Alors que les ordonnances cherchent précisément à limiter les expulsions, elles entraînent, indirectement, une réduction de la durée des baux. Ce phénomène peut être rangé parmi les effets pervers du contrôle des loyers du gouvernement fédéral, effet déterminé en bonne partie par les stratégies parfois torves des propriétaires.

Les demandes en résiliation pour retard de la transmission de l'avis d'augmentation du loyer disparaissent de nos dossiers pour les années suivantes (1960, 1970), car le droit au maintien dans les lieux perd de son autorité et le bail prend fin de plein droit à son terme. La réponse du locataire à l'avis d'augmentation perd de son importance. Avec la *Loi de la conciliation* du gouvernement québécois, c'est dorénavant au locataire qu'est imputé le fardeau de se présenter devant le tribunal administratif (Commission des Loyers) lorsque la hausse annoncée par le propriétaire ne lui convient pas. Le contrôle souple des loyers privilégié par le gouvernement provincial représente en ce sens un recul de la protection des locataires puisque, au temps des ordonnances, toutes les augmentations de loyer devaient impérativement être soumises à l'approbation de la Commission des prix, avant d'être annoncées aux locataires. La responsabilité quant aux démarches à accomplir est donc transférée vers les classes populaires de la ville, ce qui constitue un basculement non négligeable de la régulation sociale de l'espace urbain.

### *L'achat de services ou de meubles comme condition au bail*

Exiger l'achat de services, alors que les loyers sont contraints, permet d'augmenter les revenus tirés du logement. En 1950, la Commission des prix va exiger que chaque service accessoire au bail soit d'abord approuvé. Elle cherche ainsi à limiter les demandes d'argent en échange de services quelconques « à des termes et des conditions qui augmentent directement ou indirectement le loyer maximum fixé »<sup>58</sup>. Elle va annuler les ventes lorsqu'elles se produisent sans son accord<sup>59</sup>. Ramasser les vidanges, entretenir l'extérieur et déneiger comptent parmi les services payants que les propriétaires imposent afin de tirer plus d'argent pour le loyer. Par contre, bien des ententes concernant des services rémunérés sont conclues de manière informelle et verbalement, ce qui complique leur contrôle.

Offrir le chauffage du logement doit également être considéré comme un service dont les frais font augmenter le loyer. La Commission reconnaît d'ailleurs que les loyers des logements chauffés peuvent être augmentés à un plus fort taux. L'article 18(1) prévoit que les dépenses encourues par le chauffage par le propriétaire peuvent faire augmenter le loyer jusqu'à 15 %. Malgré tout, certains loyers augmentent à un taux supérieur. Un locataire voit son logement chauffé augmenter deux fois en deux ans, une première fois de 5 % et une seconde fois de 22 %<sup>60</sup>. L'attribution de la responsabilité du chauffage constitue une stratégie des propriétaires qui peuvent évaluer si l'inclusion du chauffage dans le prix du loyer paraît avantageuse ou si elle représente une dépense qui risque de diminuer la rentabilité de leur investissement. Ainsi, un propriétaire qui connaît les difficultés de chauffer adéquatement son logement l'hiver est moins enclin à assumer lui-même ces coûts. Le mode de chauffage en place dans l'appartement peut influencer sa décision, tout comme la qualité de l'isolation et la préservation du bâtiment à long terme<sup>61</sup>.

---

<sup>58</sup> La Commission des prix et du commerce en temps de guerre. « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », p. 8.

<sup>59</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 117369.

<sup>60</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 285416.

<sup>61</sup> Il arrive que les parties s'entendent pour partager la responsabilité du chauffage. On peut imaginer que de cette façon le locataire demeure conscient et responsable de sa consommation d'électricité tout en chauffant suffisamment pour la préservation de l'immeuble. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 512750.

Un espace de stationnement peut aussi être vendu comme un service non accessoire au bail. En effet, il est avantageux pour le propriétaire de séparer la location d'un espace de stationnement ou d'un garage en rédigeant un contrat distinct<sup>62</sup>. La raison étant que si la location du garage est comprise dans le bail résidentiel, elle est considérée comme accessoire à ce dernier et est soumise aux mêmes règles d'encadrement des prix. C'est pourquoi les propriétaires préfèrent faire signer deux contrats plutôt qu'un seul lorsqu'il est question d'un garage ou d'un espace de stationnement. Ce second loyer n'est pas soumis au contrôle fédéral et peut ainsi être augmenté librement afin de maximiser les revenus de la location<sup>63</sup>.

Certains propriétaires, peu scrupuleux, vont tout simplement percevoir un montant compensatoire relatif aux pertes occasionnées par le contrôle des loyers dès la signature du bail. On exige, par exemple, des frais pour la remise des clefs de l'appartement (*key money* ou argent de clef)<sup>64</sup>. Les nouveaux locataires doivent alors verser une somme substantielle pour l'accès au logement qui pourtant leur revient de droit<sup>65</sup>. En d'autres mots, il s'agit d'exiger directement le montant que le propriétaire s'estime perdre avec le contrôle des loyers. Ce genre d'exigence, paradigmatique de la position dominante du propriétaire dans la négociation du bail, atteste de l'aisance avec laquelle certains propriétaires peuvent éluder les mesures de protection des locataires.

---

<sup>62</sup> Cette stratégie des propriétaires va servir également à certains locataires débiteurs. En effet, la division en deux baux va offrir aux locataires débiteurs de régler qu'un seul des loyers afin d'éviter une saisie complète de leurs biens. Dans un dossier de 1970, deux baux lient le locataire au propriétaire, un pour son logement et l'autre pour le garage dans lequel il gare sa voiture. Ne payant pas ses deux loyers, le locataire se voit saisir avant jugement le contenu des deux espaces loués. Afin d'empêcher que sa voiture neuve de l'année modèle Oldsmobile Delta soit vendue pour payer ses dettes, il va payer le loyer du garage seulement après l'institution de l'action. BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour provinciale du greffe de Montréal (Fonds C.p.), TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 277990.

<sup>63</sup> C'est pour éviter ce genre de manœuvre que l'article 20d est ajouté à la *Loi de la conciliation* en 1973. Il prévoit qu'aux fins de la fixation de loyer, le bail d'un espace de stationnement conclu avec le locateur est réputé un accessoire du bail principal, même s'il fait l'objet d'un contrat distinct. *Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, 1973, chap. 75, art. 5 (sanctionnée le 22 décembre 1973).

<sup>64</sup> Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal*, p. 257.

<sup>65</sup> « Le locateur est obligé, par la nature du contrat de délivrer au locataire la chose louée ». Art. 1612 C.c. (1866-1973).

La vente de meubles va également permettre au propriétaire d'acquérir une importante somme d'argent dès la signature du bail. Précisons qu'il n'est pas illégal de vendre des meubles lors de la signature d'un bail. Toutefois, l'expression « vente de meubles » dans les dossiers judiciaires renvoie bien souvent à une pratique déloyale qui vise à récupérer les pertes financières provoquées par l'encadrement des loyers. Il s'agit d'une vente factice imposée comme condition au bail où le prix des meubles est plus élevé que leur valeur réelle<sup>66</sup>. Les sommes en cause sont parfois impressionnantes, surtout lorsqu'on compare le prix de vente et la valeur réelle des biens<sup>67</sup>. Bien que la vente de meubles soit davantage associée à la sous-location et à la cession de bail entre locataires, on remarque qu'elle a aussi été pratiquée par les propriétaires dans un contexte de contrôle strict des loyers.

Certes, l'article 33 de l'Ordonnance 800 prévoit que nul ne peut obliger le locataire à acheter une marchandise à moins que le prix maximum de cette marchandise n'ait été fixé par l'Estimateur des loyers, mais on peut se questionner sur le nombre de transactions conclues sans l'intervention de la Commission. Il est indéniable que le fait d'exiger que le mobilier soit évalué par la Commission est rébarbatif pour le propriétaire et réduit les chances d'obtenir le bail. S'il veut s'assurer du logement, le locataire doit alors feindre d'accepter la transaction jusqu'à ce que le bail soit signé et ensuite poursuivre en justice pour récupérer la somme de la vente. Il doit parfois entamer des procédures devant les tribunaux de droit commun afin de contraindre le propriétaire à rembourser les sommes payées en trop<sup>68</sup>. Il s'agit donc d'une démarche qui peut s'avérer laborieuse et coûteuse.

---

<sup>66</sup> Afin d'établir s'il s'agit d'une vente frauduleuse, la Commission des prix évalue le mobilier à vendre et fixe le prix. Dans un dossier, l'estimateur des loyers considère que le demandeur a payé 1 000 \$ une marchandise évaluée à 673 \$. Commission des prix et du commerce en temps de guerre, division des loyers de Montréal, 1948, no 76601; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 279072; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 97646.

<sup>67</sup> Un locataire achète des meubles du propriétaire pour un total de 2 800 \$ comme condition essentielle à l'obtention du bail. Leur valeur réelle est évaluée à 1 474 \$. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 257290.

<sup>68</sup> Une veuve locataire va réclamer au propriétaire une somme pour meubles payés trop cher lors d'une vente conditionnelle à l'obtention du bail. Le propriétaire a vendu les meubles 2 300 \$ alors que la Commission les évalue à 1 382 \$. Le propriétaire doit rembourser les sommes payées en trop avec intérêts et les dépens. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 287754; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 97646.

Cette pratique qui oblige l'achat de meubles ou de services comme condition au bail perdure en 1960 et en 1970, c'est-à-dire après la fin du contrôle des prix par le fédéral. Par contre, elle est moins débattue en justice. Cette question ne revient qu'une seule fois par la suite dans les jugements dépouillés<sup>69</sup>, probablement en raison du fait que les loyers augmentent plus librement et s'adaptent aux conditions du marché. *A contrario*, on peut croire que la Commission des prix avait joué un rôle plus contraignant en obligeant l'évaluation au préalable de toutes ventes de services ou de biens. Or, la *Loi de la conciliation*, adoptée en 1951, réduit le contrôle de ces ventes à un simple droit de recours du locataire contre une vente jugée exagérée. L'article 28a de la Loi précise que dans le cas de vente de mobilier, le locataire « peut, en alléguant sous serment qu'il a lieu de croire que le prix de vente de ce mobilier est exagéré et constitue un subterfuge pour exiger de lui un supplément déguisé de loyer, s'adresser à l'administrateur pour faire évaluer ce mobilier »<sup>70</sup>. La régulation de ce type d'échange n'implique plus impérativement l'arbitrage de l'État, cette dernière n'intervenant qu'à la demande du locataire. Le contrôle souple privilégié par le gouvernement provincial laisse les parties négocier librement et ne considère pas les ventes de services et de meubles comme d'emblée suspectes.

### ***Le cautionnement comme clause de garantie au paiement du loyer***

Les stratégies de cautionnement des locateurs sont multiples et se retrouvent, bien entendu, tout au long de notre période. Alors que ces derniers s'assurent d'abord de la capacité de payer des locataires avant la signature du bail, notamment par une enquête de solvabilité<sup>71</sup>, maintes stipulations garantissent le règlement du loyer. Certaines constituent un incitatif au paiement du loyer, comme les clauses pénales, car elles dissuadent le locataire de contracter une dette envers son propriétaire<sup>72</sup>. Les clauses pénales visent à

---

<sup>69</sup> Une vente de meubles conditionnelle pour l'obtention du bail s'élève à 100 \$, mais la Cour considère qu'il s'agit de la « camelote » ne valant pas plus de 10 \$. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 463189.

<sup>70</sup> *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, art. 28a.

<sup>71</sup> L'enquête de solvabilité permet de s'assurer de la capacité de payer d'un locataire éventuel. Certains vont exiger des preuves que le locataire détient une somme jugée suffisante dans une institution bancaire. Gooding c. Edlow Investment Corp., C.s., 1965, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1966, p. 436.

<sup>72</sup> L'article 1622 C. c. définit ce qu'est une clause pénale. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1970, no 769830; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 769830, no 788990. L'utilisation de clauses pénales est davantage contrôlée à partir de 1973. L'article 1664h du *Code civil* précise : « est annulable ou réductible, toute clause

réclamer des sommes d'argent quand certaines obligations ne sont pas respectées. Elles représentent un dommage punitif lorsque le locataire contracte une dette. On retrouve des clauses pénales dans nos dossiers jusqu'en 1970; le plus souvent il s'agit de 15 % d'intérêt pour toute somme non payée. D'autres clauses visent la récupération des créances. Afin d'éviter de nous égarer parmi la multitude de clauses qui garantissent le paiement des loyers et assurent le succès d'éventuelles poursuites en dommages-intérêts, nous insisterons ici sur les clauses de cautionnement. Le cautionnement s'observe sur le bail par la présence de garants et par la déclaration qu'une somme d'argent a été déposée en garantie.

Imposer la signature d'un garant sur le bail est un moyen simple d'augmenter les chances de succès d'un recours en justice. En effet, les locateurs vont exiger de pouvoir faire porter les responsabilités du locataire sur un tiers, plus solvable. Les demandes d'un endosseur sont plus fréquentes lorsqu'il est question d'individus dont la capacité de payer paraît moindre, tels que les jeunes adultes, les vieillards et les femmes. Les propriétaires, qui doivent évaluer la capacité de payer des locataires débiteurs avant d'engager un recours en justice contre eux, vont préférer poursuivre un garant dont la situation financière est plus favorable<sup>73</sup>. De la même manière, il est bénéfique pour le propriétaire d'augmenter le nombre de signataires au bail, car il renforce les recours possibles en cas de réclamations<sup>74</sup>. Les signataires s'obligent « conjointement et solidairement »<sup>75</sup>. Il arrive même que plus de

---

pénale dont le montant prévu excède les dommages réellement subis par le locateur ». *Loi concernant le louage des choses*, 1973, chap. 74.

<sup>73</sup> Un homme se voit contraint de payer les loyers en souffrance d'une femme dont il s'est porté garant. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 131455. Autre exemple, on poursuit en justice deux garants qui demeurent à Montréal alors que la locataire est déménagée en Ontario. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 491309.

<sup>74</sup> Certains propriétaires vont préférer cibler leur démarche en justice sur le signataire qu'ils jugent le plus apte à rembourser la dette. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 243834. Autre exemple, alors que les deux noms des anciens époux figurent sur le bail, le propriétaire va entamer une poursuite en justice uniquement contre l'homme pour qu'il règle le loyer de son ancien logement habité dorénavant seulement par son ancienne épouse. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 787470.

<sup>75</sup> Un exemple : Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 233196. En droit, les expressions « conjointement » et « solidairement » ne sont pas liées, elles sont même contradictoires. Une responsabilité conjointe (ou conjointement responsable) signifie que les locataires doivent payer la moitié du montant réclamé. Inversement, une responsabilité solidaire (ou solidairement responsable) veut dire que le bailleur peut réclamer le montant au complet à l'un des signataires. Faire signer un bail solidairement représente donc un grand avantage pour les bailleurs. Toutefois, les deux expressions sont associées dans les dossiers et l'on parle de contrat signé conjointement et solidairement, sans doute par mesure de précaution afin de s'assurer d'une plus grande marge de manœuvre, bien que ce ne soit pas nécessaire. Or, comme l'enseigne Léon

deux locataires s'engagent par le même bail. À titre d'exemple, trois serveuses signent un bail « conjointement et solidairement » et après un retard de paiement, elles sont toutes appelées à se défendre en justice<sup>76</sup>.

Exiger des sommes d'argent en guise de dépôt constitue un moyen largement utilisé par les propriétaires afin de garantir le paiement des loyers et éviter d'avoir à déboursier pour remettre le logement en bon état après le départ du locataire. Les dépôts forcent les locataires à user consciencieusement des lieux puisqu'ils aspirent tous à récupérer leur argent. Il arrive néanmoins que les sommes reçues soient conservées par les locateurs pour des raisons totalement arbitraires.

Certes, les dépôts en argent sont illégaux en 1950, mais ils continuent d'être exigés de manière clandestine. D'autant plus que ces sommes versées ne sont que rarement inscrites sur le bail. Dans une cause, un locataire, qui travaille comme cuisinier, réclame 200 \$ que le propriétaire a exigé comme garantie pour le logement et des meubles<sup>77</sup>. La demande est accueillie et le propriétaire doit rembourser les sommes remises avec intérêt. Encore ici, si le locataire ne veut pas renoncer au logement sous prétexte qu'il juge cette mesure inacceptable, il doit d'abord feindre d'accepter cette condition pour ensuite, après la signature du bail, entamer des poursuites pour loyer payé en trop<sup>78</sup>. En effet, les chances de succès en justice civile sont faibles lorsqu'aucun contrat ne lie les parties. Il ne pourrait avoir de recours qu'en dommages-intérêts pour inexécution d'un contrat sans toutefois avoir accès au logement. Bien des locataires vont accepter de payer des loyers d'avance ou céder un dépôt pour s'assurer le logement.

Après la fin des ordonnances fédérales, le paiement de dépôts redevient une pratique tolérée. Les propriétaires peuvent, à nouveau, imposer des sommes d'argent en

---

Faribault : « il n'est pas nécessaire que les mots « solidarité », « solidaire » et « solidairement » soient employés, car ces mots ne sont nullement sacramentels [...] il faut néanmoins que les expressions qui sont employées pour les remplacer aient une signification équivalente et ne puissent laisser naître aucune incertitude sur l'intention des parties ». *Traité de droit civil du Québec*, tome 8, Montréal, Wilson & Lafleur, 1959, no 240, p. 176.

<sup>76</sup> Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 228250.

<sup>77</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 257814.

<sup>78</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 279839.

garantie du paiement du loyer. Il faut attendre 1973 pour que l'article 1664d précise qu'on ne peut exiger une avance à l'exception du premier mois de loyer. L'article 1664u prévoit que quiconque exige du locataire une prestation autre que celles permises par l'article 1664d commet une infraction et est passible d'une amende d'au plus 500 \$. Néanmoins, si la loi interdit d'« exiger » un dépôt<sup>79</sup>, est-ce que les parties au contrat peuvent s'entendre sur ce point, comme le souhaite la conciliation mise de l'avant par la loi? S'agit-il d'une infraction imputable au propriétaire si le locataire consent à payer le dépôt? À quel point le consentement du locataire est libre de toute pression induite? La jurisprudence s'est d'abord positionnée en faveur du principe de la liberté contractuelle, en soutenant que les parties peuvent toujours s'entendre sur le contenu du bail. En 1976, dans la cause de Legault c. Migliara, le juge Hamel affirme :

Considérant que, d'un commun accord, les parties ont acquiescé à la remise d'un dépôt ou cautionnement garantissant le retour des clefs et le bon état d'entretien des lieux loués [...] Considérant que, dans les circonstances, semblable entente négociée entre les deux parties respecte les exigences et l'esprit des codificateurs lors de la refonte de la Loi concernant le louage de choses.<sup>80</sup>

Un an plus tard, dans la cause Procureur Général c. Primeau, le juge Brassard affirme :

Pour réussir à prouver hors de tout doute raisonnable la commission de l'infraction dans une plainte portée en vertu de l'article 1664u, il ne suffit pas au poursuivant de prouver qu'une prestation autre que celle permise par les articles 1664d et 1664e a été versée, mais bien que l'accusé a exigé une telle prestation.<sup>81</sup>

Cette position implique qu'il y aurait contravention que s'il y a absence de consentement et que le recours du locataire se limiterait à une dénonciation de l'infraction sans pour autant pouvoir jouir du logement qu'il entendait louer. Ceci témoigne d'une interprétation de la Loi au détriment de la volonté du législateur qui cherchait précisément à équilibrer les rapports d'échanges par l'interdiction de cette pratique.

---

<sup>79</sup> En 1979, l'article 1665.2 prévoira que « le locateur ne peut exiger d'avance le paiement de plus d'un terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer ». De plus, on précisera aussi que le locateur « ne peut exiger un montant d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement ». 1979, chap. 48, art. 111.

<sup>80</sup> Laurent Legault c. Colagero Migliara, C.p., 1976, no 510-32-001310-763.

<sup>81</sup> Procureur général c. Gérard Primeau, 1977, no 760-27-000086-77.

Un jugement de 1978 va justement remettre de l'avant cette volonté du législateur<sup>82</sup>. Lors de la signature du bail, la locataire a versé aux propriétaires une somme de 300 \$ comme dépôt en prévision de certaines éventualités et une somme de 4 \$ pour les clefs de l'appartement. L'appelante avance que, puisqu'il y a eu consentement du locataire, il ne peut être question de « l'exigence » dont parle la disposition de la Loi. Le juge dans cette affaire va plutôt interpréter l'article 1664d comme prohibant au locateur de réclamer plus qu'un mois de loyer comme avance, même lorsque le locataire a consenti à la stipulation. Il affirme que l'intention du législateur sera davantage respectée, puisque la loi visait justement à empêcher ce genre de pratique :

La théorie [...] voulant qu'il n'y a contravention que s'il y a absence de consentement suppose que l'infraction n'existe que si un bail n'intervient pas entre les parties; il faut supposer que le législateur aurait voulu simplement pénaliser le propriétaire trop exigeant et que le locataire n'aurait comme seul recours que la dénonciation de l'infraction commise par le propriétaire et l'institution des procédures pénales prévues à l'article 1664u, tout en demeurant privé de la jouissance des lieux qu'il entendait louer; cette théorie semble exorbitante, et le tribunal est d'avis que telle ne pouvait être l'intention de législateur.<sup>83</sup>

En effet, défendre la liberté contractuelle sur cette question est problématique puisque dans la pratique il est impossible de soupeser le consentement véritable du locataire. On peut présupposer que bien des locataires ont été contraints d'accepter ces conditions pour obtenir l'accès au logement. Rappelons que les baux résidentiels prennent bien souvent l'apparence de contrat d'adhésion dont les clauses sont imposées par le propriétaire<sup>84</sup>.

---

<sup>82</sup> Giovanni Santoianni c. Procureur général de la province de Québec, C.s., 1978, no 500-36-000415-77, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1978, p. 518.

<sup>83</sup> *Ibid.*

<sup>84</sup> « Le bail n'est pas un contrat négocié mais bien un contrat d'adhésion, c'est-à-dire un contrat qu'on accepte tel quel ou pas du tout ». *Analyse des nouvelles lois en matière de logement (Bills 59, 78-79, 280, 2 et 3)*, Montréal, Groupe d'étude des comités et associations de locataires du Grand Montréal, 1975, p. 4.

### *Les clauses prohibitives : l'exemple de la cession et de la sous-location (1950-1970)*

Le *Code civil* permet les cessions de bail; le locataire peut, normalement, transmettre ses obligations contractuelles à un tiers<sup>85</sup>. La cession de bail représente un moyen, pour les locataires contraints de quitter leur logement, de limiter les pertes encourues par un déménagement. Par contre, les locateurs perçoivent mal ces échanges entre non-proprétaires puisqu'ils annihilent la période d'inoccupation qui sert bien souvent à augmenter le loyer<sup>86</sup>. Ainsi, la cession de bail devient un moyen pour les non-proprétaires de collaborer entre eux dans le but de ralentir la hausse des loyers<sup>87</sup>. Afin d'éviter un ralentissement de la montée des prix, les propriétaires vont inscrire dans les baux des clauses qui interdisent la cession du bail. En d'autres mots, le droit de céder le bail accordé au locataire par le *Code civil* est ainsi contrecarré. La totalité des baux dépouillés comprend des clauses prohibitives interdisant de céder le bail. De plus, ces clauses sont résolutoires<sup>88</sup>, puisque leur violation entraîne la résiliation du bail<sup>89</sup>.

---

<sup>85</sup> « Le locataire a droit de sous-louer ou de céder son bail, à moins d'une stipulation contraire, s'il y a telle stipulation [...] elle doit être suivie à la rigueur ». Art. 1638 C.c., (1887-1973).

<sup>86</sup> C'est pourquoi la cession de bail est rarement acceptée par le propriétaire. Un exemple de logement cédé avec l'approbation du propriétaire : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 288250.

<sup>87</sup> Le contrôle des loyers en France a aussi entraîné le développement d'un marché de sous-location illégale qui prend le nom de « pas-de-porte ». Provoquant la grogne des propriétaires, cette pratique est interdite à plusieurs reprises. Danièle Voldman, *Locataires et propriétaires : une histoire française*, Paris, Payot et Rivages, 2016, p. 168. Celui qui cède son bail peut demander une somme d'argent ou exiger l'achat de meubles en échange. Notons que vendre des meubles lors de la cession de bail est légale. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 282670. Par contre, la vente de meubles conditionnelle à la cession de bail est illégale, car il devient apparent que des locataires tentent de monétariser leur départ. En 1950, l'ordonnance 800 précise qu'on ne peut céder son bail en y mettant comme obligation l'acquisition de meubles à moins d'avoir préalablement fait fixer le prix des meubles par l'estimateur des loyers. Les nouveaux locataires vont parfois, eux-mêmes, dénoncer ces méthodes. Dans une cause, le prix de l'estimateur est fixé subséquemment à 943 \$ et non 3500 \$ comme le demande la défenderesse. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 287759.

<sup>88</sup> Jusqu'à la fin de notre période, le droit demeure incertain lorsque l'on tente de délimiter les causes pouvant entraîner la résiliation du bail (le *Code civil* aux articles 1663 et 1664c en énumère quelques-unes). Le locateur demeure libre de prévoir au contrat des obligations dont le non-respect pourrait entraîner la résiliation du bail, comme c'est le cas pour l'obligation de contracter une assurance-incendie ou de l'interdiction de posséder des animaux.

<sup>89</sup> Un locataire a cédé son bail et a vendu ses meubles « au moyen d'un document forgé » contrairement à une stipulation au bail l'interdisant. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 283887.

D'ordinaire, les locataires sont également libres de sous-louer leur logement, bien qu'ils demeurent responsables des lieux<sup>90</sup>. Tout comme la cession de bail, le *Code civil* l'autorise sauf si une stipulation au bail l'interdit<sup>91</sup>. Par contre, en 1950, l'ordonnance 200 précise qu'il est possible de sous-louer son logement en partie ou en totalité, nonobstant toute disposition contraire pouvant se retrouver au bail<sup>92</sup>. On cherche ainsi à encourager la cohabitation en période de forte pénurie de logements. Or, pour tous les logements qui ne sont pas soumis aux ordonnances fédérales, en particulier ceux dont les baux sont récents, les règles du *Code civil* sont en vigueur. La majorité des propriétaires vont donc interdire la sous-location dans le bail. Dans un dossier, la locataire déroge à une disposition du bail et sous-loue une partie de son logement rue Orléans à Montréal<sup>93</sup>. Elle habite le logement depuis plus de 15 ans, logement qu'elle a conservé après le décès de son mari. Elle loue une partie du logement depuis 1944. Elle évoque d'ailleurs l'ordonnance 200 qui autorise tout chef de maison, dans le district de Montréal, à sous-louer toute partie de son logement. Par contre, le relâchement progressif des mesures de protection des locataires limite la portée de cette ordonnance en 1950<sup>94</sup>. La demande de résiliation et d'expulsion engagée par le propriétaire est accueillie, ce qui démontre le retour progressif de la liberté contractuelle sur le marché locatif.

En effet, en 1950, des démarches en justice ont pour cause une sous-location illégale, puisque bien des clauses qui l'interdisaient redeviennent valides<sup>95</sup>. Les jugements sont similaires : le bail est résilié, le locataire est expulsé sous trois jours et doit payer trois

---

<sup>90</sup> Ainsi, si les sous-locataires cessent de payer le propriétaire, ce dernier conserve son recours contre le locataire. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 215157. Même chose en ce qui concerne la responsabilité solidaire du sous-locataire en cas de détérioration des lieux. Les Immeubles Régence ltée c. Roger Philippe et Diane Guertin, C.p., 1976, no 02-000-162-760, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.p.*, 1976, p. 428 et 429.

<sup>91</sup> Art. 1638 C.c. (1887-1973).

<sup>92</sup> Cette ordonnance est exécutoire à compter du 4 novembre 1942.

<sup>93</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 284775.

<sup>94</sup> « Il est manifeste que les cas qui tombent sous les dispositions de l'ordonnance 813 ne sont plus régis par certaines dispositions de l'ordonnance 200 [...] Ce sont les dispositions de l'ordonnance 813, entrée en vigueur le 15 décembre 1949 qui régit le présent litige. L'ordonnance 813, par l'article 6, décrète que ses dispositions, celles de l'ordonnance 800 [...] ne s'appliquent pas à tout logement complet pour lequel un bail écrit est passé pour une période déterminée de pas moins de deux ans après l'entrée en vigueur de cette ordonnance ». Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 284775.

<sup>95</sup> Un locataire a sous-loué le logement malgré une précision à ce sujet dans le bail. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 282977.

mois d'indemnités de relocation au propriétaire. La sous-location représente un manquement aux obligations et est punie sévèrement. Dans une affaire de sous-location illégale, la Cour résilie le bail, expulse les locataires sous trois jours et ordonne que les mois payés d'avance soient considérés comme des indemnités de relocation<sup>96</sup>. Puisque le locataire a réglé d'avance les loyers d'une année entière, l'argent déjà remis pour les huit prochains mois servira de dédommagements aux possibles pertes du locateur. La répression est donc sévère! Dans ce cas, la clause prohibitive de sous-location prend des allures de clause de déchéance du terme – qui autorise un créancier à exiger la totalité du solde restant après un manquement à une obligation – étant donné qu'on exige, à titre de pénalité, le remboursement immédiat de l'ensemble des loyers sans tenir compte de l'échéancier de départ.

À la fin du temps des ordonnances en 1951, la liberté contractuelle redevient le principe prépondérant des relations d'échanges relatifs au logement résidentiel. Certes, l'état du droit au Québec permet, en théorie, la sous-location et la cession de bail, toutefois, elles ne peuvent se pratiquer que si le propriétaire y consent. Certains acceptent avec la condition qu'ils en tirent un profit et exigent un loyer plus élevé<sup>97</sup>. Étant donné que les baux peuvent interdire la sous-location et la cession de bail, ces types d'échange sont limités à des ententes tacites conclues à l'insu du propriétaire<sup>98</sup>, ententes qui impliquent bien souvent des parents<sup>99</sup>. Ces situations révèlent parfois un réseau d'entraide familiale complexe. Dans une cause en 1950, le gendre du locataire s'est entendu avec ce dernier pour qu'il lui sous-loue son logement afin qu'il déménage et puisse ainsi sous-louer à profit son propre logement faisant passer le loyer de 16 \$ à 32 \$ par mois<sup>100</sup>.

---

<sup>96</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 278778.

<sup>97</sup> À titre d'exemple, la permission de sous-louer fut accordée, mais à la condition que le propriétaire reçoive 10 \$ de loyer additionnel par mois. *Shorter c. Beauport Realities inc.*, C.s., 1968, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1969, p. 363.

<sup>98</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 281231; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 115701.

<sup>99</sup> En effet, on remarque dans les jugements que le défendeur et le mis en cause portent souvent le même nom de famille. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 284457. Autre exemple, un propriétaire est également l'employeur du locataire. Le loyer, fixé à 20 \$ par la Commission des prix, est directement prélevé du salaire. Par contre, le locataire a quitté le logement depuis plusieurs années pour le céder à ses parents (bail verbal). Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 109922; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 286110.

<sup>100</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 286110.

L'incohérence entre les droits des locataires de sous-louer et de céder le bail et leur incapacité réelle dans la pratique forcera le législateur à intervenir en ce domaine. En 1974, le *Code civil* consacra le droit de sous-louer et de céder son bail en obligeant le propriétaire à justifier un refus<sup>101</sup>. Celui-ci ne pourra plus empêcher ces pratiques sans motif raisonnable. Même si l'on passe ici d'un droit à un droit « obligatoirement conditionnel »<sup>102</sup>, il s'agira d'une avancée pour les locataires qui voyaient systématiquement ce droit contré par une clause au bail. Selon Pierre-Gabriel Jobin, cette nouvelle disposition du *Code civil* met « un terme à une jurisprudence byzantine et parfois incohérente sur l'interprétation des clauses prohibant la sous-location et la cession ou les soumettant à l'approbation du bailleur »<sup>103</sup>. On assiste alors à un réajustement des règles devant un déséquilibre évident entre le droit positif et les pratiques concrètes en matière d'habitation.

L'efficacité des mesures de protection des locataires mises en place à partir de la Deuxième Guerre mondiale est donc fortement compromise par l'inégalité réelle du rapport de force entre les parties. Dès l'apparition de politiques de régulation des échanges, des stratégies se mettent en place afin de contourner les mesures de contrôle et d'assurer ainsi un retour sur investissement. Les propriétaires récupèrent leur logement, ce qui leur permet d'augmenter plus aisément le loyer pendant la période d'inoccupation; la durée des baux est souvent réduite dans le but de fragiliser l'installation des locataires et d'autres évoquent frauduleusement leur droit au logement pour obtenir un jugement en résiliation. D'autres tentent par la vente de services et de meubles de récupérer les sommes qu'un marché libre leur permettrait naturellement d'acquérir en augmentant le loyer. Alors que le gouvernement québécois prend le relai des politiques du logement en 1951, un retour progressif aux lois du marché a déjà été envisagé. La préséance accordée par le législateur québécois à la conciliation, soit le règlement des litiges à l'amiable et la libre négociation

---

<sup>101</sup> L'article 1619 prévoit que « le locataire ne peut sous-louer toute ou partie de la chose ou céder son bail sans le consentement du locateur qui ne peut le refuser sans motif raisonnable. Si le locateur ne répond pas dans les quinze jours, il est réputé avoir consenti. Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession du bail ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnablement encourues ».

<sup>102</sup> Thérèse Rousseau Houle, « Projet de loi 78 (Loi concernant le louage de choses). Projet de loi 79 (Loi du Tribunal des Loyers) », *Les Cahiers de droit*, vol. 14, no 1, 1973, p. 119.

<sup>103</sup> Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », p. 375.

entre les parties, va rendre inopérants certains droits des locataires. Par ailleurs, d'autres causes, propres cette fois au fonctionnement de la justice, compromettent l'équilibre du rapport de force entre propriétaires et locataires.

### **3.2 Les présomptions de responsabilité et le fardeau de la preuve**

Après les imbroglios et conflits en matière de durée de la location et des ajouts aux conventions, les litiges en responsabilité et en dommages méritent également un examen minutieux. En effet, les réclamations pour dommages et intérêts imposent à la justice d'identifier la part de responsabilité de chaque partie afin d'octroyer un montant compensatoire pour le dommage subi. Cette responsabilité se définit, en droit civil, à l'aide de trois critères. D'abord, il faut s'assurer qu'une faute est commise, c'est-à-dire qu'une partie a manqué à une obligation. Ensuite, la justice doit évaluer le dommage, le quantifier monétairement. Finalement, elle doit valider s'il y a un lien de causalité entre les deux premiers critères, soit un lien de cause à effet entre la faute et le dommage<sup>104</sup>. La preuve se construit donc en fonction de ces trois critères. D'une manière générale, il incombe aux demandeurs de se décharger du fardeau de la preuve, c'est-à-dire prouver les faits à la base de la demande selon la prépondérance de probabilité<sup>105</sup>. Néanmoins, en matière de droit résidentiel, il existe plusieurs présomptions de responsabilité qui pèsent sur le locataire et qui viennent renverser le fardeau de preuve, comme lors de poursuites pour détérioration du logement par exemple. Par ailleurs, on remarque également que dans plusieurs types de causes entamées par des locataires, se décharger du fardeau de la preuve est une tâche difficile, voire impossible. Nous constatons donc que malgré le développement du droit du logement durant notre période d'étude, des inégalités se perpétuent dans le fonctionnement même de la justice.

---

<sup>104</sup> Hans Jonas, *Le principe responsabilité*, Les Éditions du Cerf, Malesherbois, 1900, p. 179.

<sup>105</sup> Art. 1203 C.c..

### 3.2.1 Les dommages pour expulsion illégale et les contestations de reprise

Tout au long de notre période d'analyse (1950-1979), les recours en dommages-intérêts pour reprise illégale de logement sont rares et ont un faible taux de succès. D'abord, les gouvernements ne prévoient aucun suivi des demandes de reprise afin de vérifier que la reprise a effectivement eu lieu. L'identification de l'occupant du logement repris ainsi que la démonstration de la mauvaise foi du propriétaire incombent au locataire. Il doit démontrer que la démarche de reprise sert d'autres fins. En 1950, un juge précise que le locataire doit prouver que la véritable intention est de contourner le contrôle des loyers : « the defendant to succeed must prove that the condition of need was brought about deliberately by the proprietor and that his intention is solely to escape the operation of the freezing order »<sup>106</sup>. Cette preuve, fondée sur les motivations réelles d'un individu, est presque impossible sans confession. En effet, l'addition d'éléments suspicieux ne suffit pas à incriminer, malgré le fait que, dans plusieurs dossiers, tout laisse croire à une entreprise frauduleuse. Par exemple, un propriétaire a effectué simultanément plusieurs demandes d'expulsion pour occuper le logement<sup>107</sup>.

La *Loi concernant la régie des loyers* (1951) ne prévoit aucun contrôle relatif aux reprises illégales, on ne précise que la procédure à suivre pour reprendre le logement. La loi suivante, *Loi pour favoriser la conciliation* (1951) précise à l'article 24d que le propriétaire doit, s'il ne peut louer à la personne mentionnée dans l'avis de reprise, s'adresser de nouveau à l'administrateur pour être autorisé à le louer à une autre personne et pour fixer le loyer<sup>108</sup>. On ajoutera à cet article que si l'administrateur des loyers est convaincu de la mauvaise foi du propriétaire en reprenant possession de sa maison, il peut forcer la défenderesse à reprendre son ancien locataire si ce dernier le désire. Dans les faits, ces dispositions sont inefficaces, car aucun contrôle ou vérification n'est effectué<sup>109</sup>.

<sup>106</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 142412.

<sup>107</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 143751.

<sup>108</sup> *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, art. 24d.

<sup>109</sup> L'article 24e précise : « aucun droit d'action n'existe pour le recouvrement du loyer d'une maison louée en contravention de l'article 24d ». Bien que l'on précise à l'article 24f que les propriétaires fautifs peuvent se voir remettre une amende de deux mois de loyers, on ne retrouve aucune trace dans les documents consultés que cette contravention ait été infligée.

L'application de sanctions aux contrevenants dépend de l'initiative des locataires, elle repose sur leur volonté de poursuivre en dommages-intérêts. Cette situation va perdurer, ne laissant que peu de chance aux locataires d'établir la preuve de la mauvaise foi des propriétaires et surtout de la faire sanctionner concrètement.

À titre d'exemple, dans une action en dommages-intérêts pour reprise de logement illégale en 1960, un demandeur, M. Bélanger, soutient que la propriétaire s'est servie de ce prétexte pour augmenter le loyer. Après la réception d'un avis d'augmentation du loyer, M. Bélanger fait appel à l'administrateur des loyers afin que le prix soit fixé<sup>110</sup>. L'administrateur accorde une faible augmentation de 3 \$ de loyer, somme insuffisante aux yeux de la propriétaire. Le loyer passe alors de 30 \$ à 33 \$ par mois. L'avis de reprise fait donc suite, de quelques mois seulement, à une entreprise infructueuse d'augmentation du loyer. Contrairement à l'avis de reprise qui mentionne que le prochain occupant sera le fils du propriétaire, un nommé Bélisle habite les lieux le premier octobre 1960 en échange d'un loyer de 40 \$ par mois. De plus, la preuve démontre que jamais la défenderesse ne s'est conformée à l'article 24d mentionné plus haut, qui l'oblige à s'adresser à l'administrateur pour obtenir l'autorisation de louer à une autre personne et à un loyer plus élevé (18 %). Dans l'opinion du tribunal, toutefois, cette omission ne constitue pas un facteur qui puisse faire preuve de sa mauvaise foi. En effet, la jurisprudence a déjà statué que c'est précisément au moment de l'envoi de l'avis de reprise qu'il faut évaluer la mauvaise foi du propriétaire. Le tribunal partage le point de vue, exprimé dans *Ruel c. Viau*<sup>111</sup>, voulant que la relocation à un tiers sans en faire fixer le loyer n'indique en rien les intentions au moment de l'envoi de l'avis de reprise. La bonne foi est présumée dans ce type de cause, c'est au locataire de démontrer la mauvaise foi du propriétaire. L'action est rejetée. Il va sans dire que les règles du jeu et leur mise en œuvre ne favorisent pas les locataires.

Contrairement aux plaidoyers des locataires qui insistent sur le fait qu'il existe une contradiction entre les propos tenus par le propriétaire et les conditions réelles de la location du logement, la jurisprudence insiste pour que la preuve démontre l'intention

---

<sup>110</sup> Bélanger c. Robillard, C.s., 1964, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1965, p. 223.

<sup>111</sup> Ruel c. Viau, C.s., 1956, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1956, p. 226.

pernicieuse du propriétaire au moment de la remise de l'avis<sup>112</sup>. Même si le propriétaire agit illégalement en omettant de demander l'autorisation à un administrateur des loyers de relouer à un tiers, cela ne suffit pas à démontrer la mauvaise foi du propriétaire<sup>113</sup>. Dans le cas d'une reprise de possession en 1976 pour rénover le logement, la mauvaise foi du propriétaire est tout aussi difficile à démontrer. Même lorsque le logement n'est pas rénové, qu'un nouveau locataire remplace celui qui quitte le jour même de son départ et que le loyer est augmenté sans l'autorisation de la Commission des Loyers, le juge n'arrive pas à conclure que le propriétaire fait preuve de mauvaise foi<sup>114</sup>. La question de la preuve de l'intention malicieuse se rapproche ici d'une preuve qui conviendrait à un procès criminel, où les critères à cet égard sont très exigeants.

L'enquête à la base d'une action en dommages-intérêts pour reprise illégale de logement impose au locataire une certaine témérité. À titre d'exemple, un locataire de St-Léonard, qui doute des intentions réelles du propriétaire, passe fréquemment devant l'immeuble où il habitait<sup>115</sup>. Depuis son départ, le 30 juin 1979, le loyer semble toujours vacant à la fin de l'été. Aucun rideau aux fenêtres n'est présent ni aucune lumière n'est allumée. Au mois de novembre, il se rend compte que le nouvel occupant n'est pas un membre de la famille du propriétaire. Après avoir questionné l'occupant, il constate que le loyer est passé de 160 \$, montant fixé par l'administrateur de la Régie des loyers, à 215 \$ par mois. Le nouveau locataire va d'ailleurs soutenir l'ancien locataire en cour. N'empêche, le juge n'accepte pas la hausse du loyer comme preuve de mauvaise foi; l'action est rejetée. Puisque le loyer a augmenté de 26 %, force est de constater que si la démarche n'est pas effectuée de mauvaise foi, elle rapporte énormément.

Lorsque le locataire arrive à démontrer la mauvaise foi du propriétaire, il n'est pas encore au bout de ses peines : il doit ensuite prouver en quoi cette faute lui a causé un tort financier. Les compensations en dommages qu'un locataire peut tirer d'une reprise illégale

---

<sup>112</sup> *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires*, art. 24d. Raymond Tremblay c. Marius Dionne, C.p., 1978, no 655-02-000479-76.

<sup>113</sup> « Le défaut de telle autorisation ne fonde pas le recours du locataire évincé ». Laurent Perry c. M. Kwong Suey Wing, C.p., 1978, no 02-031475-770.

<sup>114</sup> Gerald F. O'Kane c. Leslie Herskovits, C.s., 1978, no 05-007110-776.

<sup>115</sup> Yvon Brunet c. Paolo Pacifico, C.p., 1979, no 500-02-001488-787.

sont tributaires de sa capacité à rendre compte des pertes financières conséquentes<sup>116</sup>. Il doit présenter des preuves, comme des factures, qui attestent des coûts reliés à la perte du logement. Cette démonstration nécessite une préparation méticuleuse. Une avocate et locataire de Montréal en 1973 va d'ailleurs réussir son action en dommages pour avoir été évincée de manière illégale. Elle réclame alors 1 420 \$ pour la différence de loyer entre son ancien logement et son nouveau logis pour une période d'un an, 102 \$ de chauffage, 73 \$ pour son déménagement et 500 \$ à titre d'indemnité pour les divers ennuis causés. La Cour condamne le défendeur à payer la totalité de ces sommes s'élevant à 2 538 \$<sup>117</sup>.

Dans un cas d'exception, le juge va accueillir la demande en dommages tout en affirmant que la mauvaise foi n'est pas démontrée. La succession d'événements douteux mais surtout les conséquences de l'expulsion sur le ménage convainquent le juge d'accorder des réparations<sup>118</sup>. Le demandeur et sa famille occupent un logement de sept pièces, situé à Rosemont, depuis treize ans. Le 21 janvier 1976, la défenderesse, Mme Levesque, avise son locataire qu'elle augmente le loyer de 98 \$ à 138 \$ par mois le 1<sup>er</sup> mai 1976, soit à la fin du bail en cours. Le 20 février 1976, le demandeur remplit une demande de prolongation de bail à la Régie des Loyers. Le 2 mars 1976, la défenderesse avise le demandeur par lettre qu'elle va reprendre le logement pour y loger ses parents. L'épouse du demandeur soutient avoir alors cherché un autre logement, mais en vain. Il faut dire qu'à l'approche des Jeux olympiques d'été de Montréal de 1976, beaucoup de propriétaires réservent leurs logements pour les touristes prêts à payer un fort prix afin d'assister à l'évènement. Désespérée, l'épouse contacte la propriétaire le 20 mars afin de négocier la prolongation du bail et lui propose 120 \$ par mois. Après le refus de cette dernière, le ménage se résigne à quitter pour un autre logement qualifié de « vieux taudis ». Le bail est signé le 7 avril. Quelques mois plus tard, un voisin avise le demandeur que plusieurs jeunes garçons occupent son ancien logement. Afin d'expliquer cet état de choses, la défenderesse

---

<sup>116</sup> Dans une cause, le défendeur doit payer 1 594 \$ au demandeur avec intérêts et dépens. *Pierre Laflamme c. Serge Robert, C.p.*, 1978, no 02-044051-758. Dans une demande accueillie par la justice, le défendeur doit payer 736 \$, soit 124 \$ de différence de loyer, 75 \$ de déménagement, 237 \$ d'augmentation de chauffage ainsi que 300 \$ pour inconvénients de toutes sortes. *Dame Rose Frigon c. Luigi Principe, C.p.*, 1978, no 02-022460-773.

<sup>117</sup> *Denise Chalifoux-Lafortune c. Maurice Boileau, C.p.*, 1973, no 02-032938-776.

<sup>118</sup> *Bruno Bourgault c. Carmelle Levesque, C.p.*, 1978, no 500-02-045748-766.

plaide qu'elle croyait que ses parents séparés et habitant l'un à Cornwall et l'autre à Windsor en Ontario allaient reprendre vie commune et que son logement serait le lieu idéal pour qu'ils puissent s'unir à nouveau. Elle leur réserva donc le logement jusqu'en juillet 1976, mois qui marque également l'ouverture des Jeux. Le juge précise : « il n'y a aucun doute que le temps n'était pas opportun pour chercher un logement au printemps de 1976, à la saison des Olympiades, et que dans des conditions normales le demandeur n'aurait jamais loué pareil logement, c'était un taudis en très mauvais état »<sup>119</sup>. Même dans ce cas le juge souligne qu'il ne peut affirmer que la propriétaire a agi de mauvaise foi, mais condamne tout de même cette dernière en raison des conséquences que l'expulsion a eu sur la famille expulsée<sup>120</sup>. Il condamne la propriétaire à hauteur de 1 844 \$, avec intérêts et dépens, forte somme pour l'époque.

Notons que dans bien des actions en dommages pour reprise illégale, le propriétaire réclame la possession du loyer après que le locataire ait sollicité l'arbitrage de la Commission, après l'annonce d'une hausse de loyer. Certains propriétaires se livrent à du chantage en menaçant leurs locataires d'expulsion, s'ils portent plainte à la suite d'une hausse des loyers<sup>121</sup>. Le délai très court entre la volonté d'augmenter le loyer et celui d'habiter le logement éveille les soupçons de plusieurs locataires. La demande de reprise leur semble être une réaction à leur refus de l'augmentation du loyer<sup>122</sup>.

En résumé, il est rare qu'un locataire conteste une reprise de loyer après son exécution. D'un côté, il ne peut retirer des dommages assez importants pour justifier la peine d'une démarche en justice et, d'un autre côté, il doit lui-même enquêter sur la situation dans son ancien logement et démontrer qu'il a été expulsé injustement. Dans ce type de poursuite, la bonne foi se présume et la mauvaise foi doit se prouver. C'est pour pallier ces manquements au niveau de la preuve que le gouvernement du Québec, dans un rapport sur la question du logement à la fin des années 1970, propose que le fardeau de la

---

<sup>119</sup> Bruno Bourgault c. Carmelle Levesque, C.p., 1978, no 500-02-045748-766.

<sup>120</sup> Le jugement s'appuie sur les conclusions de l'affaire Richard Ferri c. Francesco Barile, où le juge a insisté sur les graves conséquences de l'expulsion pour accorder des réparations. C.p., 1977, no 025961.

<sup>121</sup> Denis Germain, « Le contrôle des loyers », p. 101. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 268818.

<sup>122</sup> Paul Émile Piché c. Donato Tirabasso, C.s., 1979, no : 500-02-050440-770, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1979.

preuve soit allégé en prévoyant certaines situations où la mauvaise foi du locateur sera présumée. On propose que le propriétaire soit « présumé de mauvaise foi si dans l'année qui suit la reprise de possession, le logement est occupé par une personne autre que celle à qui cette reprise était destinée ». <sup>123</sup> Ce changement n'aura jamais lieu...

### 3.2.2 Les dommages pour discrimination : le problème de la preuve

La diversité ethnique et culturelle est au cœur du développement urbain de l'île de Montréal au XX<sup>e</sup> siècle <sup>124</sup>. Ce cosmopolitisme s'accompagne d'enjeux de taille lorsqu'il est question de discrimination, puisque la notion de liberté contractuelle implique celle de la liberté de choix du contractant. Cette dernière, sans réserve au début de notre période, permet aux propriétaires de sélectionner leur locataire librement <sup>125</sup>. Bien entendu, ils privilégient les locataires qui, selon eux, semblent posséder une plus grande garantie de solvabilité et qui paraissent les plus aptes à garder le logement en bon état <sup>126</sup>. En d'autres mots, la sélection du locataire s'effectue en fonction de conceptions subjectives d'un bon locataire. Cette sélection implique inmanquablement des critères discriminatoires allant

<sup>123</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 22.

<sup>124</sup> Sherry Olson et Patricia Thornton, *Peopling the North American City Montreal 1840-1900*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2011, 524 p.; Sherry Simon, *Hybridité culturelle*, Montréal, L'Île de la tortue, 1999, 63 p.; Annick Germain, « La sociologie urbaine à l'épreuve de l'immigration et de l'ethnicité : de Chicago à Montréal en passant par Amsterdam », *Sociologie et société*, vol. 45, no 2, 2013, pp. 87-110; Annick Germain, Valérie Amiraux et Julie-Anne Boudreau (dir.), *Vivre ensemble à Montréal : épreuves et convivialités*, Montréal, Atelier 10, 2017, 194 p.

<sup>125</sup> Cette manière de concevoir les enjeux liés à la discrimination à l'aune du principe de la liberté contractuelle tend *de facto* à légitimer ce que l'historien Barrington Walker a appelé la « liberté de discriminer », un principe maintes fois réitéré dans la jurisprudence au Québec et au Canada dans des causes relatives à la discrimination raciale dans l'accès aux établissements privés ouverts au public. Barrington Walker, *Race on Trial : Black Defendants in Ontario's Criminal Courts, 1858-1958*, Toronto, University of Toronto Press, Scholarly Publishing Division, 2010, 276 p. Cette jurisprudence prend notamment appui sur les jugements rendus dans les affaires Johnson c. Sparrow, C.s., 1899; Lowe's Montreal Theatre Ltd. c. Reynolds, Cour du banc du roi, 1919; Fred Christie c. York Corporation, Cour suprême du Canada, 1940. Cette jurisprudence a en effet confirmé la primauté de la liberté de commerce et d'entreprise sur le droit des individus d'être protégés contre la discrimination. Voir à ce sujet Constance Backhouse, *De la couleur des lois : une histoire juridique du racisme au Canada entre 1900 et 1950*, Ottawa, University of Ottawa Press, 2010, 592 p.

<sup>126</sup> Par contre, dans les cas de vente et de décès, l'acheteur ou l'héritier n'a pas le choix du contractant. Le bail est transmis dans la vente au nouveau propriétaire. Lorsqu'un des contractants meurt, les obligations du bail sont transmises aux héritiers ou aux autres occupants du loyer. Le décès du locataire signataire du bail ne signifie pas l'expulsion de l'ensemble des occupants. En 1950, les dispositions de l'art. 1661 C.c. et des ordonnances fédérales en matière de loyer permettent aux membres de la famille de demeurer dans les lieux sans contrat entre eux et le bailleur. Ex : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 276951.

de la situation socioéconomique à l'origine ethnique en passant par la situation familiale. Cette liberté de choix du contractant n'a pas d'équivalent pour les locataires; ils doivent composer avec des limitations bien réelles, que ce soit sur le plan géographique, financier ou en matière d'offre sur le marché locatif. De plus, les locataires ne bénéficient pas de la liberté de contracter, ils doivent impérativement trouver un gîte.

Précisons que nous ne sommes pas en mesure de dresser un portrait global de la discrimination vécue concrètement sur l'ensemble du territoire de l'île de Montréal à cette époque en matière de logement. Les recours en justice pour discrimination sont difficiles à exercer. Aucun dossier dépouillé ne concerne une action en dommages-intérêts pour discrimination. Il faut prospecter du côté de la jurisprudence des années 1960 et 1970 pour trouver des actions accueillies favorablement par la justice. Cela s'explique, entre autres, par le fait que les chances de succès sont infimes. En effet, la démonstration qu'un acte discriminatoire a été posé est difficile; la discrimination s'effectue insidieusement et l'aveu de comportements discriminatoires est rarissime.

La première demande accueillie favorablement par la justice en dommages pour discrimination reliée à l'ethnicité au Québec, en matière de logement, témoigne bien de la difficulté d'établir la preuve dans ce type d'action<sup>127</sup>. En avril 1960, une femme attend avec impatience d'apposer sa signature sur un bail dont le contenu a été établi par un entretien téléphonique. Un dépôt d'argent a même déjà été versé au concierge en garantie du premier loyer, celui de mai. Lors d'un entretien avec le gérant de l'entreprise de location de logement, ce dernier s'informe de son pays d'origine et de la couleur de sa peau. Elle répond qu'elle est brune et qu'elle est originaire de Trinidad, des Antilles britanniques, mais qu'elle est maintenant de citoyenneté canadienne. En entendant cette réponse, le responsable avise la demanderesse de ne pas signer, expliquant qu'il doit parler à quelqu'un. Il revient, quelques minutes plus tard, pour déclarer qu'il ne peut lui louer l'appartement. Après que la demanderesse eut demandé la raison, il lui répond : « i am sorry, Mrs. Joseph, the reason is because you are coloured »<sup>128</sup>. La femme fut alors

---

<sup>127</sup> Gooding c. Edlow Investment Corp., C.s., 1965, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1966, p. 436.

<sup>128</sup> *Ibid.*

bouleversée au point, explique un témoin, qu'elle se mit à trembler et ne put articuler un seul mot. À la suite de ce refus, la demanderesse a subi un choc nerveux et ne put se rendre à son travail le lendemain. Lors des plaidoyers, le gérant tente de convaincre le tribunal qu'il n'a pas discriminé la demanderesse sur sa couleur de peau, mais sur son statut matrimonial. Il précise que le fait de voir la demanderesse accompagnée d'un homme alors qu'elle n'était pas mariée l'avait mis sur ses gardes :

I do not remember if she said she was married or separated or a widow, i am not sure which, but she came with another man [...] the fact that she was accompanied by a gentleman that caused me to change my mind. We have had very bad experiences with this. As a rule we will not rent an apartment except to a married couple<sup>129</sup>.

Le procureur de la demanderesse remet en question l'intégrité du processus de sélection des locataires de la compagnie, qu'il compare à un interrogatoire. On exige des informations sur le compte bancaire, l'état matrimonial, la taille du ménage, le métier, le lieu de travail, etc. Le témoignage d'un témoin qui accompagne la victime influence l'opinion du juge. Après les plaidoyers, le juge rend sa décision :

Considérant que le geste discriminatoire posé par la défenderesse constitue une violation des règles couramment admises de la morale applicables à la vie en société; qu'il est aussi de la catégorie des actes attentatoires à l'ordre public, étant de nature à troubler la paix dans la société. [...] constitue une faute civile délictuelle, dont la défenderesse doit répondre. Considérant que pour cet acte de discrimination dont elle a été victime, la demanderesse, humiliée et atteinte dans sa sensibilité, a droit d'obtenir, en réparation de ce préjudice moral, une somme d'argent que le tribunal fixe à 300 \$.<sup>130</sup>

Outre le préjudice moral, le juge considère qu'il y a eu rupture de contrat puisqu'une entente verbale s'est produite; l'acceptation d'un dépôt l'atteste<sup>131</sup>. En ce sens, le propriétaire n'a pas respecté son obligation de donner accès au logement. Ainsi, parmi les

---

<sup>129</sup> *Ibid.*

<sup>130</sup> *Ibid.*

<sup>131</sup> Le consensualisme, principe de justice, signifie que le contrat naît dès qu'il y a échange de volonté, même verbale. Les baux verbaux sont communs et sont traités en justice comme des baux écrits. L'ensemble des engagements, même pris verbalement, représente des obligations contractuelles que la justice a le pouvoir de faire respecter. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 144346; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 514537, 538808.

réclamations, la demanderesse demande une compensation pour le temps passé à trouver un nouveau logement et pour avoir emménagé dans un logement présentant beaucoup moins d'avantages que celui de la défenderesse<sup>132</sup>. C'est pourquoi la Cour accorde une somme supplémentaire de 225 \$ en dommages et intérêts. Cette cause fait grand bruit, car il s'agit d'un premier gain dans ce genre de réclamation. La revue *Rapports ouvriers canadiens* titre : « un précédent au Québec. Dommages payés à une victime de discrimination dans le logement »<sup>133</sup>. Le caractère exceptionnel de cette cause témoigne de la difficulté de mener à terme une action en dommages pour discrimination<sup>134</sup>. Précisons également que le jugement n'est rendu qu'en 1965, soit 5 ans après les événements reprochés.

Onze jours après ce jugement historique, la Cour supérieure se prononce sur un cas de discrimination basée sur l'état matrimonial. Ici, une locataire doit se défendre afin

---

<sup>132</sup> Du reste, après que l'acte discriminatoire a été exposé et les dommages moraux fixés, la fixation des dommages financiers issus d'une entente contractuelle non conclue revêt d'importants défis pour la justice. La compensation juridique est différente de la punition qui elle a une signification morale. Le rôle de la justice civile n'est pas de punir en jugeant de la qualité de l'acte, mais de dédommager les conséquences de celui-ci. Hans Jonas, *Le principe responsabilité*, p.180. Ainsi, cela pose la question de la quantification des dommages reliés à l'inexécution d'un contrat. Comment les mesure-t-on? Le recours en dommages-intérêts pour discrimination est fortement mis à l'épreuve lorsqu'aucun contrat ne lie encore les parties.

<sup>133</sup> L'article ne mentionne que l'argent reçu pour dommages moraux, les sommes en dommages-intérêts causées par l'inexécution de l'obligation n'y figurent pas. « Un précédent au Québec. Dommages payés à une victime de discrimination dans le logement », *Rapports ouvriers canadiens*, vol. 17, no 11, mars 1966, p. 2.

<sup>134</sup> Moins d'une décennie avant l'adoption de la première loi provinciale interdisant la discrimination dans le logement au Québec (1973), ce jugement s'inscrit dans le consensus social de plus en plus large qui s'est consolidé depuis l'après-guerre au Québec sur la nécessité que l'État et le droit protègent le droit à l'égalité raciale et religieuse; un principe consacré notamment par l'adoption des deux premières lois interdisant les discriminations raciales et religieuses dans les domaines de l'hôtellerie (1963) et de l'emploi (1964). Paul-Étienne Rainville, *De l'universel au particulier : les luttes en faveur des droits humains au Québec, de l'après-guerre à la Révolution tranquille*, thèse de doctorat en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, 2018, 596 p. Ce jugement apparaît néanmoins fortement novateur dans la mesure où il s'inscrit en faux par rapport à la jurisprudence établie au Québec et au Canada depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, en matière de discrimination raciale et religieuse. Les tribunaux canadiens ont en effet confirmé la primauté de la liberté individuelle des propriétaires sur le droit des individus d'être protégés contre la discrimination. Constance Backhouse, *De la couleur des lois : Une histoire juridique du racisme au Canada entre 1900 et 1950*, p. 18. Cette tradition a contribué à perpétuer ce que l'historien Barrington Walker a appelé un « ordre racial libéral », c'est-à-dire un ordre juridique qui garantit l'égalité des individus devant le droit, tout en entérinant les pratiques discriminatoires qui perpétuent les inégalités réelles vécues par les personnes victimes de racisme ou de discrimination. Barrington Walker, *Race on Trial : Black Defendants in Ontario's Criminal Courts, 1858-1958*, p. 33-34. Cette notion s'inspire du concept développé par Ian Mackay dans son article « The liberal Order Framework : A Prospectus for a Reconnaissance of Canadian History », *Canadian Historical Review*, vol. 81, no 4, 2000, p. 616-645.

d'éviter une expulsion réclamée par la propriétaire. La partie demanderesse accuse la locataire d'avoir menti sur son état civil, elle aurait déclaré être veuve avec cinq enfants alors qu'elle est en instance de séparation de corps<sup>135</sup>. La propriétaire considère également que ses enfants endommagent le logement. Un agent de la police de Montréal est appelé afin de témoigner, que le 23 avril 1965, après un appel pour tapage visant le logement de la demanderesse, des enfants n'étaient pas encore couchés. Le jugement ne précise pas l'heure de l'intervention policière, mais on doit retenir ici que l'on tente de mettre en doute la qualité de locataire de la défenderesse en discréditant sa qualité de mère. Notons que le juge ne remet pas en cause l'action pour discrimination en fonction de l'état civil, mais il insiste plutôt sur le fait que l'action arrive tardivement puisque la signature du bail s'est produite il y a un an. La discrimination pratiquée contre les familles nombreuses<sup>136</sup> s'applique à plus forte raison lorsqu'il s'agit de familles monoparentales. Il est évident que dans le cas d'une famille monoparentale, bien des propriétaires s'effraient de la surveillance et de l'encadrement des enfants, en sus de la capacité de payer, bien entendu.

Ce n'est qu'en 1974, avec la *Loi concernant le louage de choses*, que le gouvernement du Québec insère des motifs interdisant la discrimination dans le *Code civil*<sup>137</sup>. Le 27 juin 1975 entre partiellement en vigueur la *Charte des droits et libertés de la personne* (CDPDJ). Elle constitue un texte fondamental en affirmant la préséance de ses principes sur l'ensemble des lois et règlements au Québec. Cette charte québécoise précise qu'il est illégal de discriminer puisqu'un « État démocratique se doit de réprimer de tels actes qui violent les droits fondamentaux de la personne humaine »<sup>138</sup>. Au même moment, on crée la Commission des droits et de la personne afin que la défense en justice de victimes de discrimination puisse être soutenue par la Commission<sup>139</sup>. L'article 10 prévoit :

---

<sup>135</sup> Chaput c. Pichette, C.s., 1965, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1966, p. 520.

<sup>136</sup> Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal*, p. 257.

<sup>137</sup> « Nul ne peut refuser de consentir un bail ou exercer de la discrimination dans la conclusion ou l'exécution d'un bail, en raison de la race, la croyance, le sexe, la couleur, la nationalité, l'origine ethnique, le lieu de naissance ou la langue ». *Loi concernant le louage des choses*, S.Q. 1973, chap. 74, art. 1 modifiant l'article 1664s (1974-1976).

<sup>138</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires*, p. 31.

<sup>139</sup> Avant cette date, aucun mécanisme de surveillance ou de coercition n'empêche de discriminer, laissant à la victime l'odieuse responsabilité d'effectuer le travail de régulation sociale en déposant les plaintes et en portant le fardeau de la preuve.

toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale.<sup>140</sup>

La Commission des droits de la personne entendra les plaintes et va poursuivre au nom des victimes lorsqu'elle considère les démarches légitimes<sup>141</sup>.

Toutefois, puisqu'ils sont subjectifs, les motifs de discrimination sont innombrables et la Charte ne recouvre pas tous les cas de figure. Par exemple, un propriétaire peut refuser un locataire ou un sous-locataire sous prétexte qu'ils sont trop jeunes et n'ont pas fourni assez de preuves de leur solvabilité. En 1977, un propriétaire va même avouer franchement en cour qu'il refuse les jeunes gens comme locataires<sup>142</sup>. La Cour va se satisfaire de cette raison soulignant qu'un propriétaire se doit de procurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires. En effet, l'âge n'est pas un motif de discrimination prohibé par la charte lors de son entrée en vigueur partielle en 1975; il fait son apparition dans la même charte en 1982<sup>143</sup>.

En résumé, lors des premières années de politiques de régulation du marché locatif au Québec, au temps de la conciliation (1951-1974), le législateur conserve intacte la liberté du choix du contractant, principe cher de la liberté contractuelle, ce qui entraîne de graves conséquences pour les populations ciblées par les actes discriminatoires. Le propriétaire peut, sans contrainte ou presque, choisir son locataire, la conséquence étant

---

<sup>140</sup> *Charte des droits et libertés de la personne*, 1975, chap. 6, art. 10 (entre partiellement en vigueur le 27 juin 1975).

<sup>141</sup> Dans un dossier, la Commission est demanderesse et appelante pour Joyce McAdams, dame qui aurait été brimée à l'occasion d'une demande de location de logement (femme divorcée). La demande est rejetée, le juge affirme qu'il n'y a aucune relation de cause à effet entre le désappointement ressenti et le fait que le logement ait été loué à une autre personne. La Commission des droits de la personne du Québec c. Oliva l'Homme, Cour d'appel (C. a.), 1980, no 500-09-001096-791.

<sup>142</sup> R. John Pratt c. Anne Beirne, C.p., 1977, no 02-000 755-772, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.p.*, 1978, p. 118, 119.

<sup>143</sup> *Charte québécoise des droits et libertés de la personne*, 1982, chap. 61, art. 3. Pour ce qui est de la discrimination au motif d'un handicap physique ou mental, il faut attendre 1978 avant qu'elle soit nommément interdite par la Charte des droits et libertés de la personne. *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées*, 1978, chap. 7, art. 112. Cet article modifie l'article 10 de la Charte des droits et libertés de la personne pour inclure la mention d'une « personne handicapée ou [qui] utilise quelque moyen pour pallier son handicap ».

que la liberté de choisir sert de prétexte afin de commettre des actes discriminatoires. Les recours en justice des victimes sont quasiment impraticables, parce que la démonstration qu'un acte discriminatoire a été commis est presque impossible à faire. La position du législateur qui tente de concilier la liberté de choix du contractant tout en interdisant la discrimination est, dans les faits, presque intenable. Les processus de sélection n'impliquent-ils pas inmanquablement, des processus de discrimination? En 1977, le gouvernement reconnaît que la situation est problématique :

le domaine du logement est l'un des secteurs de l'activité humaine où de tels actes se rencontrent le plus fréquemment. Nombreux sont les cas de personnes qui se voient refuser un logement à cause de leur race ou de leur origine ethnique, parce qu'elles sont femmes chefs de famille, parents avec enfants, prestataires de sécurité sociale ou handicapées<sup>144</sup>.

Si l'on souligne les difficultés rencontrées dans l'accès au logement par certains groupes sociaux, il faut également souligner que le système de justice ne constitue pas un recours efficace permettant aux victimes de discrimination d'obtenir réparation.

### **3.2.3 Les recours en dommages matériels : à qui la faute?**

L'état du droit en matière de responsabilité pour dommages matériels demeure sensiblement le même au cours de notre période d'analyse (1950, 1960, 1970). Les demandes pour des dommages infligés au logement sont variées, on réclame autant pour le nettoyage du logement après le départ du locataire<sup>145</sup> que lors de sinistres de grande envergure. La justice applique les principes de droit commun. Lorsque des dégradations et des bris surviennent à la chose louée, c'est au locataire qu'incombe la responsabilité de prouver qu'elles ne proviennent pas de son chef, car il est légalement chargé de surveiller la chose louée et d'en prendre soin. Cette présomption de responsabilité découle en théorie de l'article 1626 C.c. qui édicte, qu'outre le paiement du loyer, le locataire doit user de la

---

<sup>144</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 31.

<sup>145</sup> Une propriétaire fait l'énumération des travaux à faire afin de remettre le logement en ordre : elle doit réparer un mur, refaire la peinture, réparer un évier, nettoyer un réfrigérateur, des fenêtres et le plancher. La demande est accueillie. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 778887.

chose louée en « bon père de famille » pour les fins auxquelles elle est destinée<sup>146</sup>. Cette obligation, dont les implications demeurent imprécises, sert les propriétaires qui émettent des doutes sur la capacité du locataire à maîtriser et à sécuriser l'environnement familial. Tout bris met en doute sa qualité de chef de ménage.

Le locataire répond des dégradations et des pertes qui surviennent à la chose louée pendant son occupation (1627 C.c.). S'il se retrouve dans l'impossibilité d'exécuter l'obligation de remettre la chose louée en bon état, il doit, pour être libéré, prouver que les dégradations de l'immeuble se sont produites sans sa faute<sup>147</sup>. La doctrine sur cette question remonte à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Pierre-Basile Mignault, juge de la Cour suprême, avait commenté l'article 1627 en ces termes :

Comme on le voit, c'est au locataire à prouver que ni lui ni les personnes dont il répond ne sont en faute, et non pas au locateur à prouver que les dégradations et les pertes ont eu lieu par la faute du locataire ou des personnes dont il répond. Le locateur n'a qu'à prouver que les dégradations et les pertes sont arrivées pendant la durée du bail, c'est-à-dire pendant la jouissance du locataire. [...] Mon débiteur se prétend-il libéré de son obligation, en tout ou en partie, en se fondant sur ce que la perte de la chose, ou d'une partie de la chose, est arrivée sans sa faute : il faut qu'il prouve sa libération, c'est-à-dire l'absence de faute de sa part. C'est là, du reste, l'obligation qui incombe à tout débiteur d'une chose certaine et déterminée<sup>148</sup>.

La présomption de responsabilité qui pèse contre le locataire l'oblige à inventorier tout défaut ou dommage au logement lors de la signature du bail, car il est présumé l'avoir reçu en bon état et doit le rendre dans le même état (1633 C.c.)<sup>149</sup>. Ce genre de précaution n'est que rarement prise. En 1953, dans la cause *Roussin c. Poirier*, le juge Antoine

---

<sup>146</sup> Un défendeur soutient s'être toujours conduit comme « un bon père de famille ». *Galle c. Dubord*. C.p., 1973, no 02-020070-72, dans *Revue Légale* (R.L.), 1973, p. 204. Entre 1974 et 1980, l'article 1657 mentionne également l'obligation de se comporter en bon père de famille.

<sup>147</sup> L'article 1627 C. c. se lit comme suit : « le locataire répond des dégradations et des pertes qui arrivent à la chose louée, pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ».

<sup>148</sup> Mignault soutient que l'obligation imposée au locataire par l'article 1627 C. c. n'est qu'une extension des principes généraux qui se trouve dans la section des « Obligations » (art. 1071, 1072, 1150, 1200). Ainsi, le bail se conçoit comme un contrat au sens large et les responsabilités qui en découlent sont celles associées aux obligations. Pierre-Basile Mignault, *Le droit civil canadien, Traité de droit civil*, tome 7, Montréal, Théoret et Wilson & Lafleur, 1916, p. 302.

<sup>149</sup> Un locataire doit payer pour les dommages sur le lavabo (art. 1633 C.c.). *Fonds C.m.*, TL196, S2, SSS4, 1960, no 543802.

Lamarre souligne que le locataire a négligé de faire constater des dégradations et d'en faire état sur le bail en vertu de l'article 1633 C.c.. Il ne peut donc être exonéré des responsabilités quant aux dégradations qui font l'objet de la demande<sup>150</sup>. Ne pouvant établir la cause des dommages, il n'échappera pas aux présomptions imposées par l'article 1627 C.c. Ce jugement sera maintes fois récupéré par les procureurs de propriétaires dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, en soulignant non pas uniquement la responsabilité de l'occupant envers les lieux, mais également le fardeau de la preuve qui pèse sur lui<sup>151</sup>. Favorisés par la présomption de responsabilité du locataire, des propriétaires vont souvent réclamer des réparations pour différentes raisons afin de retirer un maximum d'argent des poursuites. Ces demandes ne sont pas toujours accueillies<sup>152</sup>. La cour va également s'assurer que les réclamations ne servent pas à l'enrichissement du propriétaire en permettant de financer des rénovations ou améliorations<sup>153</sup>.

Précisons que ce n'est qu'au moment de la restitution de la chose louée, c'est-à-dire à l'expiration du bail, que l'obligation du locataire de la restituer dans la même condition prend effet<sup>154</sup>. En conséquence, les dégradations qui ne compromettent pas l'existence de la chose louée en tout ou en partie et qui sont susceptibles d'être réparées avant la fin du bail ne donnent ouverture à une action en faveur du locateur qu'à l'expiration du bail<sup>155</sup>. Si les dommages au logement comptent parmi les raisons pouvant réclamer une

---

<sup>150</sup> Roussin c. Poirier, C.m., 1953, no 272625, *R.L.*, 1954, p. 44.

<sup>151</sup> « Considérant que la prépondérance de la preuve favorise d'abondant la version de la demanderesse à l'effet que les dommages ont été causés par la faute du défendeur ». Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 559595. « Le soussigné est d'opinion toutefois que la défenderesse n'a pas prouvé cet état défectueux dont la preuve lui incombait ». Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 566697. Autre exemple, un locataire, poursuivi pour dommages au logement, ne peut qu'avancer des hypothèses afin d'expliquer pourquoi une vitre du logement est fissurée. Il devra payer pour les réparations. Galle c. Dubord. C.p., 1973, no 02-020070-72, dans *R.L.*, 1973, p. 204.

<sup>152</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 273650; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 31497, 131621; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 268094, 257213, 223582, 218953, 245539, 237205.

<sup>153</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 712914.

<sup>154</sup> Art. 1632, 1633.

<sup>155</sup> Aber c. Zinman, C.s., 1946, no 5255, *R.L.*, 1951, p. 275. Si le locataire demeure responsable pour la durée du bail, la justice se révèle très sévère si le propriétaire constate les dommages après une période qui suit la fin du bail. Une période aussi courte que cinq jours suffisent à reverser le fardeau de preuve sur le propriétaire. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 577557. Pourtant, c'est principalement à la fin du bail que le propriétaire constate les détériorations. De plus, les améliorations au logement mis en place par un locataire pendant son occupation peuvent entraîner des dommages lors de leur enlèvement, comme le retrait d'un tapis par exemple. Domenico Di Modica c. Gaston Trudeau, C.p., 1976, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.p.*, 1977, p. 18, 19. La Cour doit trancher à savoir si l'amélioration apportée au logement s'intègre de

résiliation<sup>156</sup>, il faut que les dégradations soient majeures, c'est-à-dire qu'elles soient de nature à porter atteinte à la substance même de la chose louée. Par exemple, les demandes en dommages-intérêts lors de sinistre entraînent bien souvent la résiliation du bail.

Les dégâts provoqués par des sinistres affectent bien souvent les deux parties. Néanmoins, les conséquences financières s'avèrent souvent substantielles pour les propriétaires qui n'hésiteront pas à entamer des poursuites judiciaires pour les pertes subies. La Cour impute alors la responsabilité à l'une des parties, à qui reviendra la compensation des dégradations<sup>157</sup>. Elle va d'ailleurs rediriger la responsabilité sur un tiers, lorsque la cause du sinistre se trouve dans un autre logement à proximité. La présomption de responsabilité pèse alors sur l'occupant de ce logement<sup>158</sup>.

Les dommages causés par un chauffage déficient ou inapproprié sont fréquents au milieu du XX<sup>e</sup> siècle à Montréal. L'inoccupation d'un logement en période hivernale peut endommager fortement l'immeuble. L'absence de chauffage fait augmenter l'humidité dans le logement et, par la même occasion, la prolifération de moisissure dans les murs. Toutefois, la manifestation la plus dommageable d'un chauffage inadéquat concerne la plomberie, lorsque l'eau à l'intérieur de la tuyauterie gèle, gonfle et fend les tuyaux. Ce type de dommages se révèle couteux<sup>159</sup>. Il arrive en effet que l'ensemble de la plomberie et même du système de chauffage nécessite un remplacement complet. Le mode de

---

manière permanente au logement et devient immeuble ou demeure un bien meuble que le locataire peut emporter avec lui. André Montpetit et Gaston Taillefer, *Traité de droit civil du Québec*, tome 3, Montréal, Wilson & Lafleur, 1945, p. 36. À titre d'exemple, un propriétaire réclame 200 \$ pour objet pris du logement lors du départ alors qu'il s'agit d'une amélioration au logement apportée par le locataire qui représente un bien meuble et non une rénovation dont le retrait pourrait créer des dommages au logement. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 277941.

<sup>156</sup> Art. 1624 C.c..

<sup>157</sup> Dans de rares cas, la confession d'une faute permet d'établir la responsabilité en cas d'incendie. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 774586.

<sup>158</sup> C'est souvent le cas lors de sinistre dans un immeuble à logement. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 146028. Les locataires vont aussi chercher un dédommagement lorsque leurs meubles sont endommagés à cause des actions d'un résident à proximité. Dans le cas de dommages causés par un autre locataire, l'affaire peut se régler sans que le propriétaire ne soit impliqué. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 91668.

<sup>159</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 285898; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 787006. On réclame parfois des sommes pour le combustible utilisé pour réchauffer le logement. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 283816.

chauffage peut aussi être en cause<sup>160</sup>. Le chauffage à l'huile, par exemple, peut entraîner de graves dommages au logement et nécessite une manutention minutieuse de la part du locataire<sup>161</sup>. Ce dernier demeure responsable des dommages qui résultent d'un chauffage inadéquat.

Le *Code civil* prévoit que le locateur est tenu de réparer et d'entretenir le logement. En effet, l'article 1613 du *Code civil* précise : « la chose doit être délivrée en bon état de réparations de toute espèce, et le locateur, pendant la durée du bail, est tenu d'y faire toutes les réparations nécessaires, autres que celles dont le locataire est tenu »<sup>162</sup>. Par contre, malgré cette obligation d'entretenir les lieux loués en bon état d'habitabilité, le propriétaire peut y déroger en le prévoyant au bail. Les clauses exonérantes, très populaires au cours de la période à l'étude, permettent de déroger à cette obligation des locateurs. Les modèles populaires de baux pré-rédigés, où des espaces sont laissés vacants pour y inscrire des informations particulières, incluent d'emblée ces clauses exonérantes<sup>163</sup>. Certains allégués de contrats stipulent que le bailleur n'est pas responsable des dommages causés sur les biens meubles du locataire (eau, feu, chute de neige, etc.). Le bail permet ainsi aux propriétaires de s'exonérer d'obligations prévues au *Code civil* afin d'éviter d'être tenus responsables pour des bris ou dommages par exemple. Encore ici, la prééminence de la liberté contractuelle vient annuler les droits des locataires prévus dans le *Code civil*.

À titre d'exemple, en 1950, un propriétaire poursuit en justice deux sœurs colocataires, qui demeurent au-dessus de chez lui, en dommages-intérêts causés par un dégât d'eau. Les sœurs réussissent à démontrer que la fuite d'eau est due à l'usure des

---

<sup>160</sup> Une locataire exige des réparations pour le dommage causé par la fumée du système de chauffage à son mobilier. Notons que dans ce cas, le jugement a été rendu le 18 mars 1970 alors que la date de la signification est le 18 mai 1966. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 711432.

<sup>161</sup> Dans un cas, après que le départ du locataire, on constate qu'une quantité énorme d'huile s'est infiltrée dans la majeure partie du logement en imprégnant tous les planchers. La fournaise avait été placée dans le passage dudit logement et l'huile servant au chauffage était entreposée dans un bidon placé dans le hangar à l'arrière de la maison, l'huile était conduite à la fournaise par un petit tuyau. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 403441.

<sup>162</sup> Art. 1613 C.c. (1866-1973). De plus, l'article 1612 C. c. (1866-1973) prévoit également que « le locateur est obligé, par la nature du contrat [...] d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ».

<sup>163</sup> On remarque fréquemment des clauses stipulant de garnir suffisamment le logement en meubles, l'interdiction de posséder des animaux domestiques et l'interdiction de céder le bail.

tuyaux et qu'elle s'est produite en leur absence. Elles affirment donc que, selon l'article 1612 et 1613 du *Code civil*, elles ne peuvent être tenues responsables de ce bris. Néanmoins, le bail stipule que :

le locataire s'oblige de prendre un soin particulier des canaux ou égouts des tuyaux à l'eau, évier, cabinets inodores, etc., les remettre en bon état et tel qu'ils les auront reçus, et le bailleur ne sera en aucun temps tenu contribuer à leur réparation ou à leur entretien.<sup>164</sup>

La jurisprudence appuie les prétentions du propriétaire ; « l'obligation d'entretenir la chose louée que la loi impose au locateur n'est que de la nature et non de l'essence du contrat de louage, et partant, la stipulation qui restreint et modifie cette obligation et en exonère le bailleur est valable »<sup>165</sup>. Les deux locataires sont alors responsables de l'entretien et doivent payer pour les dommages. Le contenu du bail, ou plus globalement l'entente contractuelle prévalent sur les précisions du *Code civil* sur ce point. En d'autres mots, le locateur peut s'exonérer de l'obligation d'entretenir le logement même si cela rend le locataire responsable de tout dommage pouvant advenir<sup>166</sup>.

De plus, la loi prévoit qu'un propriétaire ne peut être tenu responsable des dommages s'il ignore les travaux à effectuer. Dans une action en dommages-intérêts causés par une fuite d'eau, le juge précise que « même si les dommages causés provenaient d'un vice de la chose louée, le seul recours du locataire eut été en diminution du loyer ou en résiliation du bail, vu que ce vice n'a pas été porté à la connaissance du bailleur »<sup>167</sup>. L'ignorance du propriétaire à propos des travaux à effectuer le déresponsabilise des dommages. On affirme alors que les locataires ne l'ont pas informé de l'état du logement et des réparations nécessaires. Le locataire doit démontrer que le propriétaire a été avisé des travaux à effectuer pour obtenir gain de cause<sup>168</sup>. À nouveau, le fardeau des démarches

---

<sup>164</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 102463.

<sup>165</sup> Deault c. Le doux, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, vol. 5, p. 293. Voir aussi Maillet c. Roy, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, vol. 12, p. 375; Lebec c. Patenaude, *R.L.*, vol. 33, p. 42.

<sup>166</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 102463; Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 566697.

<sup>167</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 139564.

<sup>168</sup> Une action en dommages pour refoulement d'évier est accueillie. Un jet d'eau sale a jailli du lavabo dans la cuisine sous forte pression, endommageant les meubles, accessoires de cuisine, vêtements et autres effets de la demanderesse dans la cuisine et dans le sous-sol. La demanderesse allègue que l'accident était dû à

à accomplir retombe sur ces épaules, à l'instar de ce que nous avons constaté en matière de reprise de logement irrégulière et de discrimination.

Dans les cas d'incendie, l'article 1629 C.c. est limpide et se lit comme suit :

lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, il y a présomption légale en faveur du locateur, qu'il a été causé par la faute du locataire ou des personnes dont il est responsable; et à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond envers le propriétaire de la perte soufferte.

Cet article impose une présomption légale de faute assez rigoureuse contre le locataire, dont il peut toutefois se disculper en prouvant que l'incendie, qui s'est déclaré dans son logement, n'a pas été causé par sa faute. D'après la doctrine et la jurisprudence, la faute présumée du locataire en cas d'incendie (art. 1629 C.c.) découle de l'article 1626 C.c. qui oblige d'user de la chose louée en bon père de famille et seulement pour les fins auxquelles elle est destinée. Une formule réapparaît dans les jugements qui met de l'avant la responsabilité de l'occupant : « il n'a pas apporté à la garde de la maison toute l'attention d'un bon père de famille »<sup>169</sup>. Ainsi on exige que le locataire identifie les causes d'un incendie pour pouvoir se libérer de la responsabilité de celui-ci. Il s'agit d'une preuve complexe, surtout sans l'aide d'experts. Les compagnies d'assurances vont jouer un rôle déterminant en la matière.

En cas de sinistre, les assureurs vont tenter des recours afin de récupérer, en partie du moins, les remises attribuées<sup>170</sup>. Au cours des années 1950, 1960 et 1970, les compagnies d'assurance se posent principalement en tant qu'assureur des propriétaires.

---

l'incurie de la défenderesse qui a refusé de faire réparer les conduits d'eau malgré les demandes répétées de la demanderesse. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 760359.

<sup>169</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1970, no 776050.

<sup>170</sup> L'assureur du propriétaire, The Phoenix Insurance Company, poursuit en justice le locataire-chambreur pour dommages causés par un feu. La demande est accueillie, le locataire doit payer pour les dommages causés au logement plus les frais. Ce dernier s'est endormi à 3 h avec une cigarette. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 748731. Une demande de la compagnie d'assurance générale Canado Britannia Insurance Brokers Ltd et la Commerce & Industry Insurance Company en 1970 en dommages à la suite d'un incendie survenu dans l'appartement d'un locataire est accueillie. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 734878. La compagnie d'assurance, The New York Fire Insurance, poursuit en justice le locataire pour les sommes qu'elle a dû payer à l'assuré à la suite d'un incendie. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 587803.

Les locataires sont moins enclins à se doter d'une police d'assurance étant donné, d'une part, leurs faibles moyens financiers et, d'autre part, la valeur modeste de leurs biens. Ces compagnies deviennent de réels intermédiaires entre les acteurs du milieu locatif. Elles mettent à profit les ressources dont elles disposent afin de récupérer l'argent remis à leurs assurés<sup>171</sup>. Elles n'hésitent pas non plus à faire intervenir divers experts dans le but de convaincre la Cour<sup>172</sup>. Les plaidoyers des assureurs contre les locataires s'articulent couramment autour de la responsabilité de l'utilisateur. Encore une fois, on insiste sur la notion de bon père de famille présente dans le *Code civil*.

Alors que l'ensemble des jugements dépouillés relatifs à un incendie et inclus dans notre corpus fait peser le fardeau de la preuve sur le locataire, un dossier fera jurisprudence et aura un impact important. En 1964, une action en dommage à la suite d'un incendie témoigne d'une lente transition législative en ce qui concerne l'article 1629 C.c. Le propriétaire, demandeur en cette cause, évoque cet article et met ainsi de l'avant la présomption légale de responsabilité du locataire. Néanmoins, le juge considère que pour repousser cette présomption, il n'est pas nécessaire que le locataire démontre la cause de l'incendie. Il suffit qu'il convainque que le feu n'est pas le résultat de sa faute ni de celle des personnes dont il est responsable. Tandis que tout laisse croire que ce serait une chaufferette appartenant à l'occupant qui aurait surchauffé et causé l'incendie, le juge précise :

Considérant qu'un locataire ne manque pas à son obligation d'utiliser le logement loué en bon père de famille s'il ne surveille pas constamment les appareils de chauffage en usage dans ledit logement, et que le fait pour l'épouse du défendeur d'être allée se reposer dans une autre chambre, après qu'elle eut connecté la chaufferette avec les précautions voulues, ne constitue pas une faute de sa part.<sup>173</sup>

---

<sup>171</sup> Les compagnies d'assurances vont même réclamer des réparations aux municipalités. Par exemple, The Phoenix Insurance Company poursuit la ville de Montréal qu'elle juge fautive pour les dommages causés à son assuré, locataire, qu'elle a indemnisé. Une conduite d'eau, propriété de la ville de Montréal, s'est brisée sur le boulevard Dorchester. La cour affirme que l'estimation des dégâts par l'agent de réclamation, expert en évaluation, est jugée plus juste que celle avancée par l'expert de la ville qui est arrivé plus tard après l'inondation. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 736149. Autre exemple similaire : Bellavance c. Légaré, C.s., 1973, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1973, p. 414.

<sup>172</sup> Pour ce type de cause, les procédures s'étirent souvent sur plusieurs années. Dans un dossier, la procédure débute le 13 décembre 1962 et se termine en 1970. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 587803.

<sup>173</sup> Paix, Cie d'assurance générale du Canada c. Brisebois, C.s., 1964, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1965, p. 10.

Ce jugement constitue une exception. Il marque cependant le début d'un changement progressif de la procédure quant aux exigences de preuve imposées au locataire en cas d'incendie<sup>174</sup>.

En effet, on assiste à un important changement législatif sur cette question en 1974. Un ajout à l'article 1643 C.c. abolit la présomption de responsabilité en faveur du locateur contre le locataire lorsque survient un incendie (1629 C.c.)<sup>175</sup>. En cas d'incendie dans les lieux loués, on prévoit que « le locataire n'est tenu aux dommages-intérêts que si preuve est faite de sa faute ou de celle des personnes à qui il en permet l'accès »<sup>176</sup>. En d'autres mots, la présomption de responsabilité lors d'un incendie est renversée en 1974, c'est dorénavant le propriétaire qui doit prouver qu'il n'est pas responsable. On reconnaît ainsi que la preuve dans ce type de cause est délicate pour l'occupant puisque les destructions par le feu nuisent à l'enquête. Mais ce type de dossiers, soulignons-le, représente une exception en ce qui concerne le fardeau de preuve lors de dommages matériels relatif au logement.

D'une manière générale, au cours des années de dépouillement (1950, 1960, 1970), le locataire est présumé responsable des détériorations dans le logement et il doit se décharger du fardeau de la preuve. En 1974, entre en vigueur l'article 1621 nouvellement augmenté qui souligne d'ailleurs la pleine responsabilité du locataire quant aux dommages que subit le logement : « le locataire répond des dégradations et des pertes qui surviennent à la chose à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans faute de sa part ou de celle des

---

<sup>174</sup> Notons que des jugements ultérieurs vont continuer d'insister sur la responsabilité du locataire en matière d'incendie. À titre d'exemple, un juge, qui n'est pas convaincu par aucune des deux versions des deux experts convoqués par les parties, insiste sur le fait qu'une présomption de responsabilité pèse sur le locataire qui doit démontrer que la faute incombe au propriétaire. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 784274.

<sup>175</sup> Art. 1629 (1866-1973) : « lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, il y a présomption légale en faveur du locateur, qu'il a été causé par la faute du locataire ou des personnes dont il est responsable; et à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond envers le propriétaire de la perte soufferte ». Kolomeir c. Turcotte, C.p., 1973, no 32-02482-72, R.L., 1973, p. 558.

<sup>176</sup> L'article 1643 C. c. est modifié par la *Loi concernant le louage des choses*, 1973, chap. 74.

personnes à qui il en permet l'accès ou l'usage »<sup>177</sup>. Même lorsque c'est le locataire qui exige des compensations pour perte matérielle, la présomption de responsabilité repose sur sa tête.

### 3.2.4 Les dommages corporels et la responsabilité du chef de ménage

D'une manière générale, le traitement des demandes en dommages corporels reliées au logement emprunte la même voie au cours de notre période (1950, 1960, 1970). Les accidents domestiques causés par l'état du logement sont présents dans nos dossiers de la Cour supérieure<sup>178</sup>. Contrairement aux dommages matériels, on ne peut s'exonérer contractuellement, et à l'avance, de sa responsabilité lorsque surviennent des dommages physiques. Les dédommagements pour dommages physiques vont donc être réglés en dehors du rapport contractuel entre locataires et propriétaires<sup>179</sup>. Bien des demandes impliquent des gens en visite. Le recours en justice va représenter un moyen de pallier les pertes financières occasionnées par un accident grave<sup>180</sup>. L'article 1054 C.c. prévoit que toute personne « est responsable non seulement du dommage qu'elle cause par sa propre faute, mais encore de celui causé par la faute de ceux dont elle a le contrôle, et par les choses qu'elle a sous sa garde ». Par contre, la jurisprudence insiste pour qu'un recours soit possible contre le propriétaire que lorsque l'accident est dû à un vice de la chose, c'est-à-dire qu'il ait été causé par la chose elle-même sans aucune intervention extérieure<sup>181</sup>. Dans le cas de blessures provoquées par une chute dans un escalier par exemple, il appartient au locataire de prouver la participation matérielle de la chose inerte, en l'occurrence l'escalier. Il s'agit d'une preuve ardue, d'autant plus que la justice est plus encline à pointer en

---

<sup>177</sup> On réaffirme également, avec la réforme du droit civil en 1973, que le locataire doit répondre des dégradations qui surviennent à la chose louée (1621 C.c.) et qu'il a l'obligation de la rendre dans l'état où il l'a reçue (art. 1623 C.c.). *Loi concernant le louage de choses*, 1973, chap. 74.

<sup>178</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 264955, 258788; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 698352, 649619, 748151, 746148, 736166, 749582, 788244.

<sup>179</sup> Langevin c. Romano, C.s., 1966, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1967, p. 332.

<sup>180</sup> Les demandes des locataires pour dommages corporels vont souvent être revues à la baisse en justice. Certaines démarches représentent un moyen frauduleux afin de tirer un gain financier d'une situation malheureuse. Après une réclamation de 4 000 \$ pour dommages causés par une chute dans un escalier, la cour accorde 700 \$. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 264955.

<sup>181</sup> Scott et Uxor c. Dominion Stores ltée, C.s., 1928; Dame Curley c. Latreille, 1920, *Recueils de la Cour suprême (Canada)* (R.C.S.), 1920, p. 131-140.

direction de la responsabilité individuelle et de celle du chef de ménage locataire qu'à accuser le propriétaire de manquement à son devoir d'assurer la sécurité des lieux.

En 1970, une infirmière réclame la somme de 25 585 \$ au propriétaire pour dommages corporels résultant d'une chute dans un escalier intérieur sans rampe. Le juge souligne que le mari de la demanderesse aurait dû penser à poser une rampe pour son usage personnel et celui de sa famille et l'enlever à son départ du logement. Le juge affirme : « cette chute ne nous paraît pas avoir été causée par l'escalier lui-même ni par sa structure [...] l'escalier dont on se plaint n'a joué qu'une action passive »<sup>182</sup>. Il poursuit :

notre jurisprudence d'ailleurs s'arrête à la théorie que la présomption de responsabilité ou la responsabilité légale de l'article 1054 C.c., pour dommages occasionnés par des choses inanimées, est limitée au cas où le dommage est causé sans la participation de l'homme; l'accident est survenu par l'usage que la demanderesse a fait de cet escalier.<sup>183</sup>

On incrimine donc l'utilisateur plutôt que l'état des lieux. Du reste, sans règlement municipal interdisant les escaliers sans rampe, comme c'est le cas ici à Verdun, le propriétaire de l'immeuble n'est pas obligé d'en poser une. L'absence de rampe ne constitue donc pas un défaut de l'escalier. Sans paramètre précis règlementant les constructions résidentielles par les municipalités, il est difficile de reconnaître que le bâti est dangereux ou illégal<sup>184</sup>.

Les jugements insistent sur l'imprudence et la maladresse des occupants, déresponsabilisant les propriétaires par la même occasion. Dans un cas en 1970, on peut lire que « l'intimé a perdu son équilibre; son propre fait a donc été à l'origine de cette perte d'équilibre et est attribuable à son manque de réflexion, son manque de prévoyance et son inhabileté »<sup>185</sup>. Dans une autre affaire, toujours en 1970, une locataire poursuit en

---

<sup>182</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 748151.

<sup>183</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 748151. « It is a familiar principle that neglect may, in law, be considered a fault only if it corresponds with a duty to act ». Canadian National Railways c. Lepage, 1927, R.C.S., 1927, p. 575.

<sup>184</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 788244.

<sup>185</sup> Parenteau c. Castonguay, C. a., 1970, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.a.*, 1970, p. 615.

dommages à la suite de blessures résultant d'une chute d'un toit d'un immeuble de trois étages, toit auquel le propriétaire lui donnait accès pour faire son lavage. Le juge affirme : « the plaintiff should have realized the extreme danger to her using the roof for hanging out washing. The effective cause of the accident was not the dangerous roof but the fact that plaintiff unfortunately became absent minded »<sup>186</sup>.

Le climat de Montréal étant ce qu'il est, l'hiver est en cause dans bien des actions pour dommages corporels. L'entretien des accès extérieurs en hiver est débattu en cour, les escaliers enneigés ou couverts de glace entraînant de nombreuses chutes. À moins de conventions contraires dans le bail, la responsabilité du déblayage de la neige et de la glace incombe au locataire. Ainsi, en cas de chute, la partie demanderesse doit démontrer que les défauts de l'escalier se rapportent à sa construction et non à la présence de neige et de glace<sup>187</sup>. La responsabilité des parties étant bien souvent partielle et combinée, la Cour doit déterminer, en pourcentage, la faute contributive de chacun afin de fixer le dédommagement de la victime. La connaissance de l'occupant des lieux et des dangers qui s'y trouvent favorise le plaidoyer du propriétaire. Dans un dossier, on souligne que la demanderesse utilisait quotidiennement l'escalier en cause, et ce, malgré les intempéries : « elle aurait dû être plus prudente; elle aurait pu également descendre l'escalier plus près de la rampe que du mur et pour cette raison elle devra supporter 50 % de responsabilité »<sup>188</sup>.

Dans les cas d'accident impliquant des enfants, c'est bien souvent la surveillance parentale qui est mise en doute<sup>189</sup>. Même lorsque la chute est fatale, on blâme le manque de surveillance des parents et le choix du logement : « plaintiffs knew that they were leasing and if they wished, as they did, to live in this particular dwelling, it was for them to protect their children against the normal hazards, and this was one, that were there to be seen. This they did not do »<sup>190</sup>. Puisque la justice civile a pour but la compensation du

---

<sup>186</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 649619.

<sup>187</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 698352.

<sup>188</sup> Charron c. Godin, C.s., 1971, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1971, p. 777.

<sup>189</sup> À titre d'exemple, bien qu'un barreau d'une balustrade ait cédé, la chute de l'enfant est attribuable à son action et au manque de surveillance de la personne en ayant la garde. Côté c. Labrie, 1968, *Rapports de la Cour du Banc de la Reine/du Roi* (B.R.), 1969, p. 690.

<sup>190</sup> Fortier c. Leclerc, 1967, *B.R.*, 1967, p. 930.

préjudice et non la simple punition d'un acte répréhensible, l'évaluation des dommages s'effectue principalement en regard des pertes financières que le décès a causées. En 1970, une réclamation, fondée sur l'article 1056 C.c. qui prévoit des compensations à accorder à la famille en cas d'accident mortel subi par un de ses membres, vise un dédommagement pour le décès de la fille d'une locataire<sup>191</sup>. Les présomptions sont suffisamment graves, précises et concordantes pour conclure à un lien de causalité entre le décès de la victime et l'état de vétusté du bâtiment, alors que la jeune fille fut retrouvée baignant dans son sang après qu'une balustrade du balcon ait cédé. Par contre, le tribunal estime que la demanderesse n'a apporté aucune preuve de perte de soutien financier à la suite du décès de sa fille. Remariée et vivant avec ses beaux-fils, la demanderesse, qui déclare être ménagère, compte davantage sur ces derniers que sur sa fille pour son soutien<sup>192</sup>. Elle a d'ailleurs admis que sa fille ne lui faisait que deux ou trois cadeaux par année, à l'occasion des fêtes et de son anniversaire, dont la valeur est estimée à 5 \$ chacun par la Cour. L'item le plus important de la réclamation est celui des frais funéraires, du service à l'église et du fossoyeur<sup>193</sup>. La mère reçoit une somme de 772 \$ pour compenser les pertes financières reliées au décès de sa fille<sup>194</sup>.

Autrement dit, malgré que l'article 1054 C.c. prévoit que toute personne est responsable des dommages qu'elle cause indirectement par les choses qu'elle a sous sa garde, la jurisprudence insiste principalement sur la responsabilité de l'utilisateur et le devoir du chef de ménage à assurer la sécurité de sa famille. Il est très difficile d'établir la preuve de la responsabilité du locateur lors d'accident domestique imputable à l'état du

---

<sup>191</sup> Art. 1056 C.c. : « dans tous les cas où la partie contre qui le délit ou quasi-délit a été commis décède en conséquence, sans avoir obtenu indemnité ou satisfaction, son conjoint, ses ascendants et ses descendants ont, pendant l'année seulement à compter du décès, droit de poursuivre celui qui en est l'auteur ou ses représentants, pour les dommages-intérêts résultant de tel décès ».

<sup>192</sup> Il est à noter que la perte est calculée en fonction des revenus qu'elle pouvait apporter au ménage. Les compensations pour invalidité ou pour le décès d'une femme sont généralement moins importantes puisque sa capacité à générer des revenus est considérée moindre.

<sup>193</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 749582.

<sup>194</sup> L'évaluation des dommages dans le cas d'accident causant un état d'invalidité est difficile à établir, surtout lorsqu'il est question d'un enfant. La justice doit établir la compensation en fonction des coûts d'entretien de la personne et selon l'espérance de vie. À la suite d'une chute causée par une balustrade défectueuse en 1971, un enfant souffre d'un déficit neurologique et psychologique important. La Cour reconnaît que les chances que la victime se trouve un emploi plus tard sont grandement diminuées. Elle accorde une compensation de 53 430 \$. Héritiers de Caplan c. Miron, C. a., 1971, no 011071, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.a.*, 1975, p. 296.

logement. La sélection du logement par le locataire, en premier lieu, tout comme sa connaissance des lieux et des risques qui y sont associés, est évoquée afin de déresponsabiliser le locateur.

L'étude des réclamations en dommages-intérêts reliées au logement permet de caractériser la mise en œuvre des normes qui régulent le marché locatif sur le terrain même de l'espace bâti urbain durant les décennies d'après-guerre. Certes, le législateur accorde aux locataires certains droits, néanmoins la complexité du fardeau de preuve qui pèse sur eux lors de litiges limite les recours possibles. On prévoit ainsi que les reprises de loyers illégaux peuvent être contestées en justice par les locataires lésés. Or, ces démarches sont rares et ont peu de succès, principalement parce que locataire doit faire la preuve de la mauvaise foi du propriétaire alors que sa bonne foi est présumée par la justice. D'une manière similaire, le fardeau de preuve lors de recours en dommages-intérêts pour discrimination représente une tâche presque insurmontable, ce qui rend les interdictions de discrimination inopérants. Les réclamations pour bris matériels, elles, font peser sur les locataires une présomption de responsabilité qui favorise les locateurs. Outre les inégalités créées par toutes ces présomptions de responsabilité, l'analyse de la régulation judiciaire du monde locatif doit aussi inclure sa capacité concrète à faire respecter les obligations des parties.

### **3.3 Rendre justice : exécuter les jugements et veiller au respect des obligations**

L'étude de la capacité de la justice à veiller au respect des obligations des parties fait la lumière sur son réel pouvoir en tant que régulateur des rapports sociaux. L'examen des dossiers judiciaires renseigne sur les multiples étapes du règlement des conflits. Notons que les considérations relatives à l'efficacité du système de la justice précèdent toutes les démarches en justice puisqu'un éventuel demandeur doit immanquablement anticiper trois facteurs : ses chances de succès, la capacité du défendeur à payer les sommes réclamées et le temps que prendront les procédures<sup>195</sup>. Nous pourrions également joindre à ces

---

<sup>195</sup> Robert Silverman, *Law and Urban Growth : Civil litigation in the Boston Trial Courts, 1880-1900*, Princeton, Princeton University Press, 1981, p. 62-64. En résumé les questions que se posent les personnes

considérations la peine, l'effort et les soucis entraînés par la démarche en justice. Nous démontrerons ici que le système judiciaire est davantage propre à faire respecter les obligations financières, tel que le loyer, que celles nécessitant une intervention physique. Alors que la procédure judiciaire offre un véritable arsenal aux propriétaires qui cherchent principalement à récupérer rapidement leur créance, elle se limite à exiger une exécution en nature lorsque les obligations des propriétaires ne sont pas respectées, démarche plus lente et complexe.

### **3.3.1 Les manquements aux obligations du locataire : les retours sur investissement en péril**

Les réclamations des propriétaires à l'endroit des locataires représentent la très grande majorité des causes relatives au logement. Parmi l'ensemble des jugements dépouillés à la Cour supérieure (1950, 1960 et 1970), les propriétaires sont en position de demandeur dans 86 % des cas<sup>196</sup>. De la même façon, 82 % des jugements dépouillés à la Cour de magistrat (1950, 1960) traitent de causes entamées par les propriétaires, alors que ce taux s'élève à 99 % pour la Cour provinciale (1970)<sup>197</sup>. Les arrérages de loyers sont au fondement de la plupart des recours en justice. En effet, le pourcentage des causes qui implique un loyer impayé parmi les poursuites entamées par les propriétaires est de 88 % pour la Cour supérieure (1950, 1960, 1970), 28 % pour la Cour de magistrat et de 99 % pour la Cour provinciale<sup>198</sup>. Nous verrons ici que l'efficacité de la procédure judiciaire à faire respecter les obligations financières explique pourquoi le système de justice est d'abord et avant tout utilisé par les propriétaires qui cherchent à récupérer les sommes prévues pour la location. De plus, la jurisprudence indemnise substantiellement les propriétaires lors de résiliation de bail, dans le but d'éviter la perte de rentrées d'argent prévues. La procédure judiciaire mise en œuvre lorsque le locataire manque à ses

---

lésées sont : « Can I win? How much will I recover ? How long will it take ? Is there a better way ? » *Ibid.*, p. 70.

<sup>196</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, 1960, 1970. Voir la figure 1 et 2 du second chapitre pour un portrait des motifs des poursuites en justice selon les différentes cours et les années (1950, 1960, 1970).

<sup>197</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, 1960; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970. Voir la figure 1 du second chapitre.

<sup>198</sup> BAnQ, Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950; 1960; BAnQ, Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950; 1960; 1970; BAnQ, Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970.

obligations, efficace et succincte, demeure sensiblement la même au cours de notre période d'analyse (1950, 1960, 1970).

### ***La procédure judiciaire et les recours pour récupérer la créance des propriétaires***

La saisie des meubles du locataire constitue le premier recours du propriétaire pour récupérer sa créance. Outre la déposition, un propriétaire n'a besoin que du bail pour entamer un recours pour loyer échu. La procédure est expéditive et simplifiée, la saisie s'effectue quelques heures (entre un et trois jours) après la démarche et ce, avant même que le jugement ne soit rendu. Effectivement, le locataire est déjà dépossédé de ses biens lorsque le jugement validant la saisie est rendu. Si le locataire est encore en retard de paiement au moment de l'audience, le juge résilie le bail et le condamne à rembourser les loyers et à payer les dommages-intérêts<sup>199</sup>. Si la créance persiste, en partie ou en totalité, le propriétaire peut saisir directement le salaire du débiteur<sup>200</sup>.

### ***La saisie-gagerie avant jugement***

La saisie des meubles s'appuie sur le privilège du propriétaire sur les meubles meublant les lieux loués, privilège établi dans le *Code civil du Bas-Canada*. L'article 1619 C.c. prévoit que : « le locateur a, pour le paiement de son loyer et des autres obligations résultant du bail, un droit privilégié sur les effets mobiliers qui se trouvent sur la propriété louée »<sup>201</sup>. Selon l'article 1624 C.c., le propriétaire peut demander la résiliation du bail « lorsque le locataire ne garnit pas les lieux loués [...] pour garantir le loyer tel que requis par la loi, à moins qu'il ne soit donné d'autres sûretés ». En 1950, des propriétaires exigent

---

<sup>199</sup> Lorsqu'un locataire, poursuivi en résiliation de bail pour arriérés de loyer, s'acquitte de ses dettes après la signification de l'action, il n'est condamné qu'à payer les dépens. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 233987, 212536.

<sup>200</sup> Notons que le débiteur peut néanmoins se placer sous la protection de la loi Lacombe. À l'époque, ils sont plusieurs à le faire. Voir à ce sujet Sylvie Taschereau et Yvan Rousseau, « The Hidden Face of Consumption : Extending Credit to the Urban Masses (1920s-1940s) », *The Canadian Historical Review*, vol. 100, no 4, décembre 2019, p. 509-539.

<sup>201</sup> Art. 1619 C.c..

la résiliation du bail et même des mois d'indemnités de relocation lorsque le logement est insuffisamment meublé alors qu'aucune dette n'existe<sup>202</sup>.

Le privilège des propriétaires sur les meubles est tel qu'il permet même d'influencer les modalités de paiement des biens du locataire. En effet, la justice reconnaît que le privilège du propriétaire sur les meubles n'est pas respecté lorsque le locataire achète ses biens à tempérament. La jurisprudence a souligné que l'obligation du locataire de garantir le loyer par la valeur du mobilier n'est pas remplie lorsque la plupart des meubles appartiennent à des tiers<sup>203</sup>. Les meubles achetés à crédit créent un flou quant à la propriété réelle des meubles et d'autres créanciers peuvent alors réclamer une part de l'argent récupéré lors de la vente des meubles ou simplement contester la saisie<sup>204</sup>.

Le privilège sur les meubles garnissant les lieux est assorti d'un droit de saisir avant même qu'un jugement ne soit rendu. Ce droit est conféré par l'article 734 du Code de procédure civile (C.p.c.)<sup>205</sup>. La saisie-gagerie avant jugement ne nécessite pas l'intervention d'un juge et elle s'effectue dès qu'un loyer est échu ou que le propriétaire s'inquiète de la capacité de payer du locataire. Le succès de la saisie avant jugement dépend de l'élément de surprise. Son caractère soudain empêche le débiteur de prendre des mesures qui soustrairaient ses biens de la saisie. Elle s'effectue rapidement, dans un délai maximum de trois jours après la demande de fiat pour bref de saisie avant jugement. Dans la majorité des cas, elle se produit le lendemain de la requête en ce sens. La procédure demeure sensiblement la même pour les années 1950, 1960 et 1970.

---

<sup>202</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 283828, 286253.

<sup>203</sup> Archambault c. Lemay, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1952, p. 65; Udetsky c. Lacasse, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1959, p. 270; Chaput c. Dame Pichette, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1966, p. 520.

<sup>204</sup> L'article 1999 C. c. concerne la reprise d'un article vendu non payé. Exemples de saisie-revendication de meubles déjà saisis par le propriétaire : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 495510; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 495510; Harcsa c. Mailloux, C.s., 1966, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1967, p. 53. Ce n'est qu'en 1974, avec l'article 1664k, qu'il devient illégal d'interdire l'achat de meubles à tempérament. L'article 1664k précise : « est sans effet toute convention par laquelle le locataire s'oblige à ne pas acheter de meubles à tempérament ». Toutefois, le privilège du bailleur concernant les biens du locataire demeure.

<sup>205</sup> Art. 734, par 2, Code de procédure civile (C.p.c.).

Voici en exemple une procédure ordinaire de saisie-gagerie avant jugement. Le 19 décembre 1950, un propriétaire d'un immeuble de l'avenue McLynn dépose un fiat pour bref de saisie-gagerie en expulsion pour 87 \$ de loyer non payé<sup>206</sup>. Les pièces présentées se limitent au bail et à la déposition, rédigée à la main. L'huissier s'empare alors du bref et effectue la saisie le lendemain, le 20 décembre. Lors de la saisie, l'huissier cite le défendeur à comparaître au greffe de la Cour supérieure, au palais de justice de Montréal, dans les deux jours qui suivent, faute de quoi un jugement par défaut pourra être rendu contre lui. Puisque le locataire ne se présente pas, le propriétaire réclame un jugement par défaut qui est rendu le jour même de cette demande, soit le 23 décembre; les meubles saisis seront vendus pour rembourser le locateur. Trois jours séparent donc le jour de la requête de celui du jugement.

Le délai de comparution peut varier en fonction de la distance qui sépare le justiciable du palais de justice. On accorde quelques jours supplémentaires lorsque le locataire demeure loin du palais de justice. On accorde une journée de plus par tranche de 50 milles (80,5 km) de distance additionnelle, le délai ne devant pas excéder 20 jours. Toutefois, la plupart des délais rencontrés dans les archives ne dépassent pas dix jours<sup>207</sup>. Nous pouvons aisément concevoir qu'il a été difficile pour bien des locataires de respecter un échéancier aussi court. Lorsque la partie défenderesse ne transmet pas sa réponse à l'assignation ou ne produit pas sa défense dans le délai prévu, une inscription pour jugement par défaut est alors demandée. Précisons que dans la majorité des poursuites les locataires font défaut de comparaître<sup>208</sup>. D'un côté, les échéances désavantagent les locataires puisqu'elles ne tiennent pas compte des obligations quotidiennes et du mode de vie des travailleurs montréalais et, d'un autre côté, elles favorisent les propriétaires qui peuvent réclamer rapidement un jugement par défaut.

---

<sup>206</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 290490.

<sup>207</sup> En 1950, la norme est de six jours pour comparaître au greffe de la Cour supérieure à Montréal (au palais de justice), après le jour de la signification du bref. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 257290.

<sup>208</sup> Le défaut de comparaître est fréquent, plusieurs registres de jugement portent la mention « causes non contestées ». Puisque la présence des locataires est très rare, en particulier à la Cour supérieure, le témoignage des propriétaires est rarement contesté. Dans un cas, le propriétaire procède par inscription pour jugement par défaut et il affirme que le défendeur payait 200 \$ de loyer alors qu'en réalité il en payait 150 \$. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 776969.

Après que la saisie ait eu lieu, l'huissier rédige un procès-verbal (un bref de saisie) qui atteste que le locataire a été cité à comparaître et qui énumère les meubles saisis<sup>209</sup>. Ce bref de saisie précise également l'identité du gardien des biens. En 1950, ce gardien ne peut être le débiteur lui-même ou un membre de sa famille<sup>210</sup>. Le gardien identifié doit « justifier de sa solvabilité » et signer le rapport de l'huissier<sup>211</sup>. Il faut attendre 1975, pour que le locataire conserve ses meubles lors de la saisie. Le travail de l'huissier consiste alors à inventorier les meubles du débiteur. La *Loi modifiant le Code de procédure civile et autorisant l'usage du courrier certifié à certaines fins*<sup>212</sup> modifie l'article 583 du *Code de procédure civile* qui précisera maintenant que « l'officier saisissant doit confier la garde des effets saisis au débiteur qui est tenu de l'accepter. Le débiteur ainsi constitué gardien ne peut les enlever ni les détériorer, sous peine d'outrage au tribunal et de dommages-intérêts »<sup>213</sup>. En somme, au cours de notre période d'analyse (1950, 1960, 1970), le locataire est dépossédé après la déposition du propriétaire, avant que le jugement ne soit rendu, de manière soudaine et sans préavis.

Un dossier rend compte de l'étendue du privilège du propriétaire sur les meubles du locataire. En 1970, un locataire se voit saisir sa voiture et ses meubles avant même qu'il ne contracte une dette envers le propriétaire<sup>214</sup>. Ce dernier soutient qu'il a raison de croire que

---

<sup>209</sup> En 1970, les biens essentiels ne peuvent être saisis et le locataire a le droit de choisir les meubles qu'il désire conserver, jusqu'à concurrence d'un montant de 1000 \$. Art. 552, par 2, C.p.c.. Dans un dossier de 1970, l'huissier soustrait de la saisie, au choix de la défenderesse, des biens selon un estimé de 1 000 \$, à savoir : « table de cuisine, poêle, réfrigérateur, lessiveuse, grille-pain, fer à repasser, lits avec matelas, quatre chaises, bureau commode, sets de tentures et de rideaux, un lot d'ustensiles, un lot de vaisselle et un lot de poêlons ». Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1970, no 788990. Les saisies sont jugées nulles lorsque l'huissier ne laisse pas au locataire le choix des meubles qu'il souhaite conserver. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 247577.

<sup>210</sup> Il faut alors « établir à la garde des meubles et effets ainsi saisis gagés bon et solvable gardien autre que le défendeur ». Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 273650.

<sup>211</sup> En 1965, une modification est apportée au *Code de procédure civile*. L'article 583 précise que : « l'officier saisissant doit confier la garde des effets saisis à un gardien solvable que le débiteur désigne, ou, à défaut, qu'il choisit lui-même, à moins que le créancier-saisissant ne l'ait autorisé à les laisser sous la garde du saisi; toutefois, il ne peut confier la garde à son parent ou allié, jusqu'au degré de cousin germain ni au créancier saisissant sous peine de tous dommages-intérêts ». *Code de procédure civile*, 1965 (1<sup>re</sup> session) chap. 80, art. 583.

<sup>212</sup> *Loi modifiant le Code de procédure civile et autorisant l'usage du courrier certifié à certaines fins*, 1975, chap. 83.

<sup>213</sup> Par contre, un propriétaire peut toujours faire la demande que les meubles soient retirés des lieux : « le juge [...] peut, à la demande du créancier ou de son procureur, ordonner que les biens saisis soient, en tout ou en partie, confiés à un gardien autre que le débiteur ». Art. 583a.

<sup>214</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 788004.

les loyers à venir risquent de ne pas être réglés. Selon l'article 733 C.p.c., le propriétaire peut saisir avant jugement s'il a raison de croire que sa créance est en péril. Dans le cas présent, le locataire avait annoncé au locateur qu'il allait quitter le logement, avec 95 jours de préavis avant le terme du bail, alors qu'une stipulation au bail l'oblige de le faire 120 jours avant la fin du bail. Le locataire avise le 25 janvier qu'il entend quitter les lieux loués le 30 avril 1970. Le propriétaire va alors attendre la fin du bail pour saisir avant jugement les meubles du locataire, quelques jours avant le départ du locataire. Le juge retient la version du propriétaire. S'il rejette la saisie de l'automobile<sup>215</sup>, il accueille favorablement la saisie des biens meubles bien qu'il s'agisse d'une dette appréhendée.

Bien que la justice s'assure que la procédure de saisie avant jugement soit appliquée légalement, le privilège (donc une priorité de créance) qui affecte les meubles des locataires accentue les inégalités entre les parties et entraîne bien des abus. L'analyse des jugements révèle des saisies complètement improvisées et illégales : lorsque le retard des paiements est insuffisant<sup>216</sup>, en l'absence de procès-verbal de saisie<sup>217</sup>, lors d'un défaut de remise de bref de comparution<sup>218</sup>, lorsqu'on affirme que le loyer est incomplet alors que le propriétaire a décidé unilatéralement d'augmenter le loyer en cours de bail<sup>219</sup>, lorsque des biens n'appartenant pas au défendeur sont saisis<sup>220</sup>, alors que le propriétaire croit sans

---

<sup>215</sup> Il ordonne donc à l'huissier de la remettre au défendeur. Étant donné que la loi permet la saisie des biens présents dans les lieux loués, certains propriétaires vont s'appuyer sur cette définition pour saisir la voiture lorsque celle-ci se trouve sur les lieux loués. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 508381.

<sup>216</sup> En 1950, l'ordonnance des loyers prévoit que les locataires ont jusqu'au 15 de chaque mois pour payer le loyer. C'est pourquoi une saisie est jugée illégale car elle a eu lieu le 6 décembre 1949 pour le loyer du mois de décembre, alors que, d'après l'ordonnance l'opposant avait jusqu'au 15 pour le payer. « La demande et la saisie étaient, partant, prématurées et illégales ». Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 279790.

<sup>217</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 791649.

<sup>218</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 465450.

<sup>219</sup> L'avis du 31 janvier 1977 exigeant 200 \$ par mois à compter du 30 avril 1977 ne serait pas conforme aux dispositions de l'article 1660 C. c. en ce sens qu'il aurait pour effet de modifier le loyer de 165 \$ par mois convenu pour toute la durée d'un bail se terminant le 30 juin 1977. Il s'agit donc d'une augmentation de loyer illégale et non d'un défaut de loyer. Le locataire s'est vu enlever ses meubles et ne les a pas encore récupérés au moment du jugement. B.K.S. Properties Ltée c. Omer Lemieux, C.p., 1978, no 500-02-041924-775.

<sup>220</sup> Une partie des meubles saisie par un propriétaire appartient à l'épouse du locataire qui s'oppose à la saisie. La Cour va donc déclarer la saisie illégale. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1970, no 777330. Lorsqu'il a présomption de communauté de biens, on permet de saisir les meubles en considérant que le mari débiteur est le chef de la communauté (art. 1301, 1291 C.c.). Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 252931.

fondement que son locataire va déguerpir<sup>221</sup>, etc. Certes, les saisies peuvent être annulées, toutefois il faut prendre en compte qu'elles se sont tout de même déjà produites lorsque les jugements sont rendus. Les locataires ont été dépossédés illégalement et ne récupèrent leurs biens qu'après avoir contesté la saisie en justice<sup>222</sup>. Ces tentatives constituent, sans aucun doute, un irritant de taille pour les locataires.

Par ailleurs, la procédure judiciaire, par l'entremise des huissiers, peut légitimement user même de force physique afin de procéder aux saisies. En cas d'absences répétées du locataire au domicile<sup>223</sup> ou s'il gêne le travail de l'huissier, le propriétaire peut déposer une requête pour *mode spécial de signification* et ainsi avoir recours à un serrurier<sup>224</sup> et forcer l'ouverture des portes. Présent dans le Code de procédure civile en 1965, l'article 582 prévoit que « si l'officier saisissant ne peut se faire ouvrir les portes, ou qu'il trouve quelque meuble fermé à clef, il en dresse procès-verbal, sur vu duquel [sic] le protonotaire peut ordonner l'ouverture par les moyens nécessaires, en présence de deux témoins »<sup>225</sup>. L'emploi de la force va donc être entériné par la procédure judiciaire. Un jugement précise dans la motion pour l'ouverture des portes : « avec toute la force requise et par corps s'il y a refus, violence et autres obstacles physiques »<sup>226</sup>. Dans le cas d'expulsion, l'huissier peut débarrasser les meubles encore présents dans le logement, simplement en les mettant à la

---

<sup>221</sup> Après qu'un locataire se soit plaint du bruit d'autres locataires, il menace de déménager avant la fin du bail. Prenant cette menace au sérieux, la propriétaire va saisir avant jugement ses meubles. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 773712.

<sup>222</sup> Lorsque le jugement casse et annule la saisie, on ordonne au gardien de remettre au défendeur les biens saisis dans les trois jours de la signification du jugement et l'on exige du propriétaire le paiement des frais de saisie. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 237035.

<sup>223</sup> Les absences répétées du locataire, rapportées par l'huissier, sont perçues comme un moyen frauduleux d'éviter la saisie. Devant la difficulté de rejoindre directement le locataire, on procède alors par une motion pour mode spécial de signification. On peut alors, par exemple, laisser les avis sur les lieux plutôt que de les remettre en mains propres. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 502590.

<sup>224</sup> On réclame alors un bref d'exécution *de bonis*. Art. 582 C.p.c.. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1970, no 790550.

<sup>225</sup> Code de procédure civile, 1965 (1<sup>re</sup> session), chap. 80, art. 582. Cet article est modifié par la *Loi modifiant le Code de procédure civile et autorisant l'usage du courrier certifié à certaines fins*, 1975, chap. 83 art. 32 et 33. « L'ordonnance prévue par le premier alinéa comporte, sans autres formalités, le droit, pour l'officier saisissant, d'ouvrir, par les moyens nécessaires et devant deux témoins, toute porte, fermée à clef ou verrouillée, d'une pièce située dans le local ou d'une dépendance ».

<sup>226</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 512350. La formule complète est la suivante : « aux fins de saisie; après avoir examiné les procédures et délibéré, en présence de deux témoins, avec toute la force requise, notamment avec l'aide de la clef du concierge de la maison où se trouve situé ledit domicile du défendeur, et par corps, s'il y a refus, violence ou autre obstacle physique, le tout aux fins de pratiquer la saisie-gagerie en expulsion en cette cause ». Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 288775.

rue<sup>227</sup>. On peut sans peine imaginer l'embarras et la gêne qui s'ensuivent, pour la personne expulsée.

On comprend donc le rôle de premier plan de l'huissier, officier de justice qui sert de pivot au sein des rapports de force entre locataires et locataires. C'est lui qui se voit conférer l'exécution des brefs : de la simple assignation à l'expulsion des occupants. En théorie, c'est le débiteur qui défraie les services de l'huissier<sup>228</sup>. Par contre, le demandeur doit payer une avance sur son travail et les garanties de remboursement ne sont pas toujours assurées. L'huissier est donc en quelque sorte embauché par le demandeur tout en agissant au nom de la justice, par un pouvoir conféré par elle. Étant engagé par un client, c'est d'abord auprès de ce dernier qu'il doit rendre des comptes et satisfaire des exigences. Un souci d'efficacité peut entraîner un certain zèle dans l'application des mandats qu'on lui donne, d'autant plus que cet officier de justice peut se voir conférer le droit d'utiliser la force dans l'application des ordres de la Cour<sup>229</sup>.

En d'autres mots, lorsque le locataire s'oppose à la saisie, il conteste une saisie déjà pratiquée dans le but de récupérer ses biens<sup>230</sup>. Une saisie avant jugement représente un grand bouleversement dans la vie des ménages locataires. On peut deviner qu'elle

---

<sup>227</sup> Les jugements précisent « mis sur le carreau ». Encore en 1970, on peut mettre tout simplement les meubles sur le trottoir. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 259512.

<sup>228</sup> L'huissier est payé à l'acte et pour ses déplacements. Ses honoraires sont souvent prélevés sur la vente des biens saisis.

<sup>229</sup> Des locataires vont résister à l'expulsion bien qu'un jugement à cet effet ait été rendu. Dans de tels cas, les propriétaires vont réclamer le droit d'utiliser la force afin d'évincer les locataires du logement. Ils demandent alors l'émission d'un bref de possession. Le demandeur doit alors faire la preuve qu'une copie du jugement a été dûment signifiée au défendeur. Art. 540 C.p.c.. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1970, no 78977.

<sup>230</sup> Cette procédure évolue et les meubles ne sont plus enlevés au locataire le jour même de la saisie. En 1975, par l'article 34 de la *Loi modifiant le Code de procédure civile et autorisant l'usage du courrier certifié à certaines fins* (chap. 83), « l'officier saisissant doit confier la garde des effets saisis au débiteur qui est tenu de l'accepter. Le débiteur ainsi constitué gardien ne peut les enlever ni les détériorer, sous peine d'outrage au tribunal et de dommages-intérêts » (art. 583 C.p.c.). Les meubles sont alors simplement identifiés par l'huissier sans en prendre possession. Il n'y a donc plus de saisie véritable avant le jugement. Par contre, l'article 583a précise que : « le juge, le protonotaire ou le protonotaire adjoint désigné conformément à l'article 195 peut, à la demande du créancier ou de son procureur, ordonner que les biens saisis soient, en tout ou en partie, confiés à un gardien autre que le débiteur, s'il est impossible d'en confier la garde au débiteur ou pour toute autre cause jugée suffisante ». Parmi les causes jugées suffisantes, l'article 583b soutient que le gardien nommé doit être solvable. C'est pourquoi la dépossession des meubles va pouvoir encore se pratiquer le jour de la saisie, lorsque le locataire est réputé insolvable.

s'accompagne souvent d'un sentiment d'humiliation et de peur, d'autant plus que dans la majorité des cas, la saisie avant jugement annonce l'expulsion du logement. De plus, la saisie de biens d'une grande valeur émotive ou monétaire doit avoir, à n'en point douter, comme effet d'exercer une pression considérable sur un débiteur de condition modeste ou impécunieux. Un rapport gouvernemental paru en 1977 (*Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*), à la fin de notre période d'analyse, résume la situation en ces termes :

Cette saisie avant jugement, qui ne nécessite pas l'autorisation préalable du juge, constitue en réalité une menace puissante dont disposent les locateurs à l'encontre des locataires. Elle peut intervenir au moindre défaut du locataire et a donné lieu à beaucoup d'abus. Elle constitue un anachronisme et a d'ailleurs été abolie depuis plusieurs années dans les provinces canadiennes où elle existait, notamment la Colombie-Britannique et l'Ontario, de même que dans plusieurs états américains.<sup>231</sup>

*Saisir hors du logement : la saisie-arrêt avant jugement et la saisie par voie de suite*

Devant l'incapacité d'honorer leur dette, des locataires liquident eux-mêmes à la hâte certains biens de valeurs ou déguerpiennent afin d'éviter une saisie<sup>232</sup>. Certains déménagements se produisent même en pleine nuit à l'insu du propriétaire<sup>233</sup>. Lorsque le locataire déménage alors qu'il est toujours débiteur de son ancien locateur, ce dernier peut procéder par saisie-arrêt avant jugement et saisir dans le nouveau logement. L'article 1623 C.c. précise que : « le locateur peut faire saisir les effets qui y sont sujets et qui sont sur les lieux, ou dans les huit jours qui suivent leur enlèvement »<sup>234</sup>. Ensuite, le propriétaire doit faire la preuve en cours que la saisie s'est bel et bien effectuée dans les huit jours<sup>235</sup>.

Appréhendant une poursuite judiciaire de la part de propriétaires créanciers, d'autres recèlent des meubles dans le logement d'un tiers afin d'éviter que leurs biens ne

<sup>231</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 32.

<sup>232</sup> Le déguerpissement est moins fréquent en 1950, sans doute à cause de la pénurie de logements. Pour un exemple d'un rare cas de déguerpissement en 1950, voir Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 285291.

<sup>233</sup> Marc H. Choko, *Cent ans de crises du logement à Montréal*, p. 142

<sup>234</sup> Art. 1623 C.c..

<sup>235</sup> Art. 738 du C.p.c.. Le témoignage de témoins suffit à convaincre le tribunal que la saisie s'est effectuée dans les huit jours. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 789661.

soient retracés. La récupération de ces meubles qui se trouvent dans le logement d'un tiers s'effectue en procédant par saisie par voie de suite<sup>236</sup>. Ces procédures impliquent donc un mis en cause, soit celui dont on suspecte de garder le mobilier du débiteur<sup>237</sup>. D'ailleurs, on remarque que cette stratégie est fréquemment mise en œuvre avec le soutien d'un membre de la famille : le mis en cause porte souvent le même nom de famille que le locataire débiteur<sup>238</sup>. Tout comme la saisie-arrêt avant jugement, la saisie par voie de suite doit s'exécuter dans les huit jours qui suivent le déplacement des meubles<sup>239</sup>. À partir de 1974, l'article 1640 étire ce délai à quinze jours<sup>240</sup>.

Étant donné que ce type de saisie s'effectue sans jugement préalable, on rapporte à nouveau de nombreux abus. Des propriétaires vont saisir les meubles de la famille en ne respectant pas l'ordre des procédures<sup>241</sup>, alors que d'autres accusent plusieurs complices afin d'augmenter leur chance d'être remboursés<sup>242</sup>. Dans un dossier, le propriétaire affirme que les biens du locataire se retrouvent désormais dans trois logements différents<sup>243</sup>. Outre la famille, le voisinage va également éveiller les soupçons des créanciers qui vont saisir, sans jugement, des meubles soi-disant cachés chez des voisins<sup>244</sup>. Étonnamment, le privilège sur les meubles du locataire s'applique au-delà des limites des lieux loués et implique des tiers non signataires du bail.

Bien que la procédure défende efficacement le privilège des propriétaires sur les meubles, la saisie mobilière des locataires aux prises avec des difficultés financières est

---

<sup>236</sup> Un locataire a déguerpi et le propriétaire procède par voie de suite et demande quatre mois d'indemnités de relocation. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782683.

<sup>237</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 132855; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 290976.

<sup>238</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 139186.

<sup>239</sup> Vu les dispositions de l'article 1623 du C.c.. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 233462.

<sup>240</sup> *Loi concernant le louage de choses*, 1973, chap. 74, art.1

<sup>241</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 769632.

<sup>242</sup> Les saisies effectuées dans plusieurs lieux ont évidemment une influence sur les frais de justice. Cette facture est ajoutée aux frais du locataire, lorsqu'on réussit à récupérer les sommes dues. Par contre, elles représentent un risque pour les propriétaires puisqu'ils doivent déposer une avance sur le coût des saisies.

<sup>243</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 278139.

<sup>244</sup> L'ancien locataire a déménagé près du mis en cause. Son adresse actuelle est 5211 rue Earnscliffe et celle du mis en cause est 5213 Earnscliffe, à Montréal. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 494118.

parfois insuffisante ou infructueuse<sup>245</sup>. Les propriétaires créanciers ont alors recours à la saisie-arrêt après jugement, soit la saisie des revenus du débiteur, à la source<sup>246</sup>.

*La saisie-arrêt après jugement : le prélèvement du salaire*

La saisie du salaire, appelée saisie-arrêt après jugement dans nos dossiers, vise à compenser l'insuffisance des sommes récupérées lors de la saisie des meubles. Le rapport de *nulla bona* rempli par l'huissier lorsque la saisie n'est pas praticable ou improductive sert à appuyer la demande de saisie-arrêt après jugement<sup>247</sup>. La saisie du salaire représente souvent le dernier recours des propriétaires pour récupérer l'argent dû. L'exécution de la cette procédure demeure la même au cours des années de dépouillement (1950, 1960, 1970).

Voici un exemple fructueux d'une action en saisie-arrêt après jugement. En 1950, un propriétaire demande d'abord l'émission d'un bref de saisie-gagerie en expulsion, qui sera produit par la Cour de magistrat le 5 octobre<sup>248</sup>. Le lendemain, 6 octobre, l'huissier effectue une saisie dans le logement du locataire qui se réduit à une glacière et une radio. Étant donné que le locataire demeure introuvable, c'est à l'employeur que le propriétaire va réclamer son dû, en tant que tiers saisi<sup>249</sup>. Après l'évocation du dossier en Cour supérieure, le propriétaire sollicite une saisie-arrêt après jugement à l'endroit de l'employeur. L'huissier se présente ensuite sur le lieu de travail afin d'avoir une confirmation, sous serment, que le débiteur est employé par l'entreprise. L'employeur déclare aussi les modalités de la paie, ici aux deux semaines. Le premier talon de paie qui

---

<sup>245</sup> Un huissier affirme n'avoir pu procéder à la saisie en l'absence de biens saisissables sur les lieux. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 289803.

<sup>246</sup> Notons également que les difficultés financières d'un propriétaire peuvent entraîner la saisie-arrêt après jugement des loyers des immeubles qu'il possède par les créanciers. Les loyers sont alors versés au greffe de la Cour (en vertu de l'article 647 C.p.c.). Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 286877; 287208; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 783636; 788927; 786842; 744121; 782141; 786481; 775127.

<sup>247</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 281231. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 263297, 265442, 254405. Ce rapport de *nulla bona* est rédigé lorsque l'huissier n'a pu donner suite à la saisie avant jugement, le défendeur ne détenant pas une valeur de 1 000 \$ en biens meubles. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 274478.

<sup>248</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 291330. Autre dossier similaire : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 508750.

<sup>249</sup> Art. 590 C.p.c..

fait l'objet d'une saisie indique 56,67 \$. La cour retient alors exactement le quart soit 14,17 \$. Pour les deux paies suivantes, la cour saisit précisément le tiers du salaire, soit 31,36 \$ sur 94,08 \$ pour la seconde et 76,42 \$ sur 229,27 \$ pour la troisième. Après un peu plus d'un mois de ponction de salaire, le demandeur aura récupéré la totalité de sa créance en saisissant près de 32 % du revenu de son ancien locataire lors de cette période.

Par contre, la réussite de cette procédure est mise à mal par un défi majeur : elle dépend de la capacité à retrouver le débiteur ou à identifier son lieu de travail, s'il travaille bien entendu<sup>250</sup>. D'autant plus qu'un changement de domicile s'accompagne souvent d'un changement d'emploi<sup>251</sup>. Nous savons que lors de la crise économique suivant le Krach de 1929, des débiteurs étaient retracés en enquêtant auprès des bureaux de poste et des écoles fréquentées par les enfants<sup>252</sup>. Or, nos dossiers n'indiquent pas de quelle façon on procède pour retrouver les débiteurs en fuite<sup>253</sup>. Gageons néanmoins que lorsque le propriétaire habite près du logement loué, il peut plus aisément bénéficier d'informations provenant du voisinage<sup>254</sup>. Si le propriétaire ignore l'identité de l'employeur du débiteur, on convoque ce dernier à un interrogatoire, sous serment, afin de faire la lumière sur sa situation financière, en particulier en ce qui a trait à ses revenus<sup>255</sup>. Un refus d'obtempérer à cette convocation, à cet ordre de la cour, est perçu par certains propriétaires et avocats comme

---

<sup>250</sup> Depuis 1969, le gouvernement québécois a adopté une loi permettant une aide financière pour les personnes démunies. L'argent qu'ils reçoivent ne peut être saisi par les créanciers. *Loi de l'aide sociale*, 1969, chap. 63 (sanctionnée le 12 décembre 1969).

<sup>251</sup> Le dernier document au dossier est une lettre de l'ancien employeur du locataire disant qu'il ne travaille plus pour lui et qu'il ne lui doit rien. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1970, no 786650.

<sup>252</sup> Barry Broadfoot, *La grande dépression : témoignages des années perdues*, Montréal, Édition Québec-Amérique, 1978, p. 190.

<sup>253</sup> On remarque néanmoins que bien des grandes entreprises se retrouvent comme tiers saisi dans les poursuites pour saisie-arrêt après jugement. Ceci peut s'expliquer par le fait qu'elles constituent un emploi stable pour les locataires, qui vont donc le conserver après le déménagement, mais aussi parce qu'elles représentent une plus grande garantie de remboursement. Les grandes entreprises sont probablement perçues comme étant moins enclines à collaborer avec un locataire et dissimuler le travail qu'il effectue pour eux. Il peut paraître plus risqué pour elles d'accommoder leurs employés aux prises avec une dette et leur permettre d'échapper à la justice. À titre d'exemple, dans un dossier le tiers saisi est le Canadian National Railways Company et dans un autre c'est la Quebec Steel Setting inc. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 291330; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 503570.

<sup>254</sup> Un propriétaire ayant habité le même immeuble que son locataire disparu connaît le lieu de travail de son ancien voisin ce qui va lui permettre d'entamer une démarche pour saisir le salaire. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 778754.

<sup>255</sup> Cette convocation s'appuie également sur l'article 590 du Code de procédure civile. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 502190.

un outrage au tribunal. À titre d'exemple, un avocat fait planer une menace d'emprisonnement si le débiteur ne se soumet pas à l'interrogatoire et rédige un document qu'il remet au locataire. Une notice, jointe au document, explique que s'il ne se présente pas à l'audience le document sera déposé en cour. Voici son contenu :

« Motion for rule nisi » [...] Whereas the defendant has made default to appear and to answer on the above-mentioned summons, and default was duly registered against him on the said 18th day of May 1960; the whole as more fully appears by the said summons under art. 590 C.p.c. and the bailiff's report of service and the entry of default thereon of records herein. Wherefore this motion on behalf of plaintiff that the defendant be declared guilty of contempt of this Honourable Court, and that he consequently be condemned to be imprisoned in the common jail for this District, for the term of one year, and then from time to time, until and unless he shall appear and answer to questions on examination under Art. 590 C.P.Q.; the whole with costs against the defendant.<sup>256</sup>

Il s'agit clairement d'une menace pour provoquer une réaction du locataire et le forcer à se présenter à l'interrogatoire.

En général, nous pouvons affirmer que les difficultés rencontrées lors des saisies du salaire ne sont pas attribuables à la performance de l'appareil judiciaire, mais bien à la mobilité des locataires de l'époque<sup>257</sup>. À titre d'exemple, une démarche infructueuse en saisie-arrêt après jugement s'étire sur six ans<sup>258</sup>. Le locataire semble difficile à retrouver et l'entreprise, tierce saisie, affirme que le locataire ne travaille plus pour elle. Par contre, lorsqu'on analyse les délais de la procédure, on remarque que le système se montre ici performant, du moins en théorie. En effet, six jours séparent la plainte et le premier jugement relatif à la saisie des meubles et deux mois et demi (80 jours) séparent l'arrêt de

---

<sup>256</sup> Voici la chronologie des événements : fiat pour bref d'assignation : 4 avril 1960; bref d'assignation remis : 5 avril 1960; inscription pour jugement par défaut : 11 avril 1960; fiat de bref de sommation : 11 mai 1960; exécution du bref de sommation pour interrogatoire (art. 590 C.p.c.) : 13 mai 1960; *motion for rule nisi* : 27 mai 1960; interrogatoire concernant les biens possédés et les créances (art. 590 C.p.c.) : 1<sup>er</sup> juin 1960. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 502510.

<sup>257</sup> À titre d'exemple, un propriétaire dont le locataire a déguerpi demande des indemnités de relocation en 1959 pour 220 \$ et les frais de cours vont culminer à 87 \$ après sept mois de démarches en justice. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 484990.

<sup>258</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 525290. Dans un autre dossier, la procédure dure plus de 14 mois. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 524430.

paiement des loyers et le jugement pour saisie-arrêt après jugement. Depuis ce dernier jugement, par contre, le propriétaire et l'huissier n'arrivent pas à retrouver le débiteur.

### ***Les indemnités de résiliation et de relocation***

Pour l'ensemble de la période à l'étude, la Cour accorde des indemnités lorsque le bailleur subit des pertes liées à la résiliation du contrat<sup>259</sup>. Ces indemnités de relocation renvoient à la période d'inoccupation qui fait suite à la résiliation du bail et elles visent à compenser les pertes qu'entraîne la recherche d'un nouveau locataire<sup>260</sup>. L'expression « indemnités de résiliation » est parfois utilisée afin de référer aux dommages subis entre le temps de l'arrêt des loyers et le jugement en résiliation; elle est alors synonyme de dommages pour occupation illégale des lieux. Par contre, on constate que dans les dossiers judiciaires les deux termes se confondent souvent et sont employés pour identifier, d'une manière générale, les dommages issus d'un changement de preneur de bail lors d'une résiliation<sup>261</sup>. Nous emploierons ici le terme indemnité de relocation afin de couvrir ces deux situations.

Ces compensations ne sont pas précisément déterminées par la *Loi de la conciliation*; ce sont en fait des montants accordés traditionnellement par la jurisprudence. Effectivement, on conçoit que la résiliation du bail entraîne une période d'inoccupation qui met en péril le retour sur l'investissement que le propriétaire est en droit d'espérer. Toute résiliation de bail causée par la faute du locataire peut s'accompagner de réparations. Les locataires déboursent afin de limiter au maximum les pertes encourues par une résiliation de bail, et ce même si c'est le propriétaire qui demande la résiliation. Ils compensent financièrement le propriétaire lors de l'annulation du contrat, peu importe s'ils quittent leur logement illégalement ou s'ils sont expulsés. Précisons que ces indemnités sont accordées de manière préventive, au moment de la demande en résiliation de bail. Ainsi, le

---

<sup>259</sup> Les indemnités de relocation sont accordées même lorsqu'il s'agit d'un bail verbal. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 277423.

<sup>260</sup> Dans certaines réclamations pour dommages de relocation, des propriétaires vont inclure les coûts publicitaires.

<sup>261</sup> Les indemnités de relocation prennent également le nom de « damages for loss of future rent ».

propriétaire n'a pas à prouver que le logement est demeuré vacant pendant une certaine période. Cela peut mener à un dédoublement des loyers.

Lorsque le locataire demeure encore dans les lieux loués lors des procédures en résiliation de bail, les mois dits d'occupation reportent les mois d'indemnité de relocation demandés après le départ du locataire. Certains locateurs vont procéder par une demande incidente, en cours de procédure, afin d'augmenter le nombre de mois d'indemnités demandé lorsque le locataire demeure dans les lieux de manière illégale. Il s'agit d'un montant compensatoire pour le temps des procédures. À titre d'exemple, une demande initiale pour indemnité de relocation concerne les mois de janvier à mars. Une demande incidente faite par le propriétaire réclame au défendeur une somme pour les mois d'avril à juillet. Dans la demande incidente, on précise que depuis l'introduction de l'instance, suivant le même bail, quatre autres termes de loyers sont devenus échus.<sup>262</sup> Toutefois, cette démarche n'est pas obligatoire. La Cour considère, d'une manière générale, que les indemnités de relocation doivent être décalées et que les mois d'occupation se rajoutent à la dette du locataire<sup>263</sup>.

Les indemnités de relocation augmentent au cours de notre période pour atteindre des sommets en 1970. Parmi les dossiers dépouillés à la Cour supérieure, la moyenne de mois d'indemnité accordé est de 2,1 mois pour 1950, 2,4 mois pour 1960 et 2,6 pour 1970<sup>264</sup>. La moyenne du nombre de mois indemnisés est inférieure en 1950, sans doute en raison de la forte pénurie des logements, lorsque les problèmes de relocation sont difficilement concevables<sup>265</sup>. En 1960 et 1970, la majorité des indemnités de relocation est de trois mois de loyer. Puisque bon nombre d'actions en justice en résiliation de bail pour loyer impayé sont menées après quelques jours de retard, les montants réclamés pour

---

<sup>262</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 502190.

<sup>263</sup> « Vu la preuve à l'effet que le terme de loyer de mai 1970, réclamé à titre d'indemnité de relocation est devenu dû depuis l'institution de l'action ». Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 257296, 260406, 259512.

<sup>264</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, 1960, 1970.

<sup>265</sup> Robert Silverman souligne, par ailleurs, que lorsque l'offre de logement est faible, les demandes en justice des propriétaires témoignent de préoccupations plus grandes envers les locataires qui refusent de quitter le logement que ceux qui quittent le logement sans payer. *Law and Urban Growth : Civil litigation in the Boston Trial Courts, 1880-1900*, p. 88.

indemnité dépassent bien souvent la somme des loyers impayés. Il en coûte plus cher au locataire de payer les indemnités que sa dette de loyer.

Voici quelques exemples. En 1960, alors que la réclamation pour un mois de loyer impayé est de 70 \$, un comptable et propriétaire exige également quatre mois pour indemnité de relocation, soit 280 \$. La demande est accordée, le locataire, qui a déguerpi, doit payer le loyer du mois de son départ ainsi que quatre mois d'indemnités de relocation avec intérêts et dépens<sup>266</sup>. En 1970, un locataire doit 210 \$ pour deux loyers impayés, auquel montant s'ajoute 315 \$ pour trois mois d'indemnité<sup>267</sup>. Au moment de la déposition par la corporation d'investissement immobilier Sanders Affiliated LTD, un seul loyer était dû. Autre exemple, toujours en 1970, les demandeurs exigent des indemnités pour l'ensemble des loyers prévus au bail. Alors que les loyers en retard s'élèvent à 400 \$, les indemnités demandées montent à 1 620 \$. La Cour accueille partiellement la demande et condamne le locataire à payer la somme de 1 030 \$<sup>268</sup>. De manière générale, l'interruption du contrat a des conséquences financières plus importantes que l'événement à l'origine de la résiliation. Ces indemnités, on le constate, constituent clairement un outil répressif d'envergure, à la disposition des propriétaires<sup>269</sup>.

Dans les cas où le locataire quitte les lieux de son propre chef avant l'expiration du bail, le locateur peut attendre que tous les loyers soient échus avant de les réclamer<sup>270</sup>. En effet, lorsque le bail n'a pas encore été résilié par un tribunal, et ce même si le locataire a déguerpi depuis plusieurs mois, le propriétaire est en droit de réclamer l'ensemble des mois avant le terme du bail. Le bail est alors encore valide, c'est pourquoi le propriétaire

---

<sup>266</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 493136.

<sup>267</sup> Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 258217.

<sup>268</sup> La Cour accorde 630 \$ en indemnité de relocation. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 785772. Autre exemple : « attendu que le demandeur réclamait 170 \$ pour les termes de loyer échus et 425 \$ pour cinq mois de loyer à titre d'indemnité de relocation ». La cour va limiter les indemnités à trois mois (255 \$). Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 230673.

<sup>269</sup> De nos jours, un propriétaire ne peut réclamer des indemnités de relocation s'il demande la résiliation du bail.

<sup>270</sup> *Alpine Investment c. Kaminsky*, 1956, *R.L.*, 1956, p. 203; *Lamy c. Lamy*, 1959, *B.R.*, 1959, p. 378.

conserve son droit de réclamer l'ensemble des loyers<sup>271</sup>. En cas d'expulsion les dommages-intérêts sont limités au temps reconnu nécessaire à la relocation par la jurisprudence, soit trois mois. L'indemnité n'est donc pas fixée en fonction de la relocation effective, mais par rapport au temps reconnu par la justice afin de relouer.

Malgré tout, la Cour demeure sensible aux plaidoyers des propriétaires qui souhaitent plus de trois mois d'indemnités, que ce soit pour un logement particulier décrit comme difficile à relouer à cause de sa localisation<sup>272</sup> ou le fait que, le propriétaire possédant trop de logements, ne peut consacrer du temps à la relocation<sup>273</sup>. De plus, la culture du renouvellement des baux à date fixe au Québec<sup>274</sup>, pratique favorable aux propriétaires qui annihile la période d'inoccupation des logements, sert également d'argument afin d'augmenter les indemnités de relocation. La difficulté évoquée de relouer avant la date de renouvellement des baux sert l'argumentaire des propriétaires visant à obtenir plus d'indemnités. S'il est commun de réclamer trois mois d'indemnités de relocation, les résiliations de bail qui se produisent quatre ou cinq mois avant la date de terminaison des baux vont être davantage indemnisées<sup>275</sup>. Les locateurs vont soutenir qu'il est impossible de relouer rapidement puisque la saison des déménagements est éloignée. Ainsi, il est possible de réclamer quatre mois d'indemnités lorsque la résiliation du bail se

---

<sup>271</sup> Un propriétaire demande huit mois de loyer, car il n'arrive pas à relouer après le déguerpissement du locataire. La demande est accordée. *Salvatore Macri c. Michelle Beaudoin*, C.p., 1979, no 500-02-035264-782.

<sup>272</sup> Vu les circonstances spéciales, le tribunal accorde cinq mois de loyer à titre d'indemnité de relocation. *Fonds C.p.*, TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 214936. Si les locataires se retrouvent à payer des compensations pour de tels loyers, ils dédommagent ainsi pour des lacunes du marché qui désavantageraient les propriétaires.

<sup>273</sup> *Fonds C.s.*, TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 522870.

<sup>274</sup> La culture du renouvellement des baux à date fixe au Québec est en place depuis plus d'un siècle. Cette caractéristique représente un grand avantage pour les propriétaires. Les fondements de cette pratique se retrouvent dans le *Code civil du Bas-Canada* (art. 1608 C.c., 1866). La convention de déménager le 1<sup>er</sup> mai a été adoptée, semble-t-il, pour éviter les déménagements et les expulsions après la fin du bail en période hivernale. Précisons que sur ce point, les propriétaires évitent également d'avoir des logements inoccupés en hivers ce qui entrainerait des détériorations ou des coûts de chauffage. Le déplacement de la date de renouvellement au 1<sup>er</sup> juillet s'est ensuite justifié par le fait qu'il est préférable de ne pas perturber l'année scolaire. Au-delà des raisons évoquées pour fixer une date pour le renouvellement des baux, il faut reconnaître que cette mesure représente de grands avantages pour les propriétaires. Lors des années 1970, des militants vont exercer une pression sur les gouvernements afin que le renouvellement à date fixe ne soit plus entériné par le *Code civil*. Même si le renouvellement à date fixe n'est plus inscrit dans le *Code civil*, cette pratique perdure.

<sup>275</sup> Les demandes d'indemnités sont refusées lorsqu'elles dépassent la fin du bail. *Fonds C.s.*, TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 503363. Certaines demandes d'indemnité vont être limitées par la justice. *Fonds C.s.*, TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 783017.

produit en décembre<sup>276</sup>. Si la justice prend en considération les difficultés particulières de certains propriétaires à relouer, afin d'ajuster les indemnités à la hausse, elle ne tient pas compte de la grande demande en logement et de la pénurie de logements sur l'île de Montréal pour les revoir à la baisse, non plus lorsque les résiliations se produisent à la suite d'événements malencontreux tels qu'un décès.

Effectivement, même en cas de décès du locataire, le propriétaire possède un droit de recours contre les héritiers pour les loyers qui suivent le décès à titre d'indemnités de relocation. Après la réception de l'avis de décès, il faut trois mois pour résilier le bail<sup>277</sup>. Dans un dossier, l'ancienne locataire est morte et le propriétaire qui détient un garage poursuit la succession pour loyer impayé et deux mois d'indemnités de relocation. Les meubles de la défunte sont vendus pour honorer la dette de loyer et pour indemniser le propriétaire<sup>278</sup>. La procédure judiciaire protège le retour sur l'investissement des propriétaires de manière très efficace ici. Sans pouvoir affirmer que des renonciations à des successions sont uniquement dues par les loyers en souffrance, certains dossiers impliquant des décès font état d'un nombre considérable de loyers échus, surtout si le décès a été précédé par une convalescence ou un arrêt de travail qui a privé le locataire de revenus. Dans certains cas, les arrérages de loyer débutent avant la date de décès<sup>279</sup>. À l'exception des cas où la famille renonce à la succession pour cause d'insolvabilité, une action contre une succession augmente les chances de remboursement puisque les créanciers ont bien sûr préséance sur les héritiers. Le recouvrement après jugement est simplifié, car les héritiers doivent honorer les dettes du défunt avant de recevoir leur part. Ce faisant, les propriétaires ont plus de chance de récupérer leur créance.

---

<sup>276</sup> « It would not be possible to rent the said premises until May 1st, 1970 because the rental season for this appartement begins only on May 1st of each year ». Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782560. Autre exemple similaire, un propriétaire déclare qu'il ne sera pas capable de relouer avant le 1<sup>er</sup> mai 1970 et réclame quatre mois d'indemnité de relocation. La demande est accueillie. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 783549.

<sup>277</sup> Art. 1632 C.c.. Le décès ne met pas fin au bail, mais l'héritier ou le légataire a la faculté de résilier le bail dans les six mois suivant le décès, moyennant un préavis de trois mois. Ceci constitue en réalité une forme d'indemnité de relocation.

<sup>278</sup> Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 232103.

<sup>279</sup> Un locataire est mort et l'on réclame onze mois de retard de paiement et trois mois d'indemnités pour relocation. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 784881.

La Cour précise dans presque tous les jugements accordant une indemnité de relocation qu'elle « réserve à la partie défenderesse ses recours contre la partie demanderesse pour toute somme que cette dernière pourra encaisser de la relocation de l'immeuble jusqu'à due concurrence ». Toutefois, il est très rare qu'un locataire poursuive en justice son ancien propriétaire pour récupérer les indemnités accordées en trop, car il doit démontrer que ce dernier a signé un nouveau bail avant la fin des mois indemnisés<sup>280</sup>. Autre défi, il doit faire la preuve que le propriétaire reçoit de l'argent pour le logement<sup>281</sup>. La peine et les risques financiers associés à une démarche en justice dissuadent les locataires. Bien que rares, ces contestations impliquent bien souvent des locataires qui ont déménagé près de leur ancien logement. La proximité favorise l'obtention d'informations concernant l'occupation du logement. La sociabilité urbaine a son importance.

La facilité avec laquelle le propriétaire bénéficie d'indemnités de relocation ouvre la porte à des abus. La Cour va revoir à la baisse le montant réclamé lorsque la démarche semble frauduleuse et vise l'enrichissement. Dans une affaire de résiliation de bail pour un mois de loyer échu, le propriétaire, rentier, réclame six mois de dommages de relocation, soit 1 050 \$ dont 900 \$ en indemnités de résiliation. Il semble clair pour la Cour que le propriétaire tente de profiter de la justice pour passer à la caisse<sup>282</sup>. La Cour va également limiter les indemnités accordées lorsqu'elles sont demandées pour les mois suivant la fin du bail<sup>283</sup>.

Bien entendu, les indemnités de relocation semblent plus légitimes lors d'un déguerpissement du locataire, étant donné que cela constitue une rupture de contrat

---

<sup>280</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782751.

<sup>281</sup> Des locataires ont soutenu que d'autres gens ont occupé le logement après leur départ, mais la preuve est vague puisqu'ils n'arrivent pas à démontrer qu'un loyer a été payé. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 787496. Si la preuve de la perception d'un loyer peut être difficile à faire, en particulier lorsque les paiements s'effectuent en liquide, des témoins peuvent s'avérer utiles quant à la preuve. Une demande pour perte de loyer est rejetée, car des témoins du voisinage affirment que de nouveaux occupants ont emménagé dans le logement, faisant en sorte que le propriétaire n'a pas à réclamer des dommages pour pertes de loyer. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 548572.

<sup>282</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 771250.

<sup>283</sup> Une propriétaire voulait trois mois d'indemnités alors que le bail finissait le 30 avril et que le locataire est parti le 30 avril. La Cour accorde tout de même un mois d'indemnité. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 252136.

soudaine qui entraîne forcément des pertes financières<sup>284</sup>. Or, ces indemnités sont davantage controversées lorsque c'est le propriétaire qui résilie le bail. Les indemnités de relocation démontrent de manière évidente l'importance accordée à l'investissement immobilier et au retour sur investissement qui y est associé. La justice protège le retour sur l'investissement en réduisant au minimum les mois sans rentrée de loyer, alors qu'aucune compensation pour relocalisation n'existe pour les locataires avant 1980<sup>285</sup>. Le souci du système de justice en ce qui concerne les conséquences d'une rupture de contrat se manifeste nonobstant la situation plus générale du marché locatif et la capacité réelle de relouer. Il y a un désencastrement non négligeable du droit et de la justice face à la réalité des rapports sociaux sur le marché locatif.

### 3.3.2 Les manquements aux obligations du propriétaire et les règlements en nature

Les locataires sont beaucoup moins enclins à utiliser la voie de la justice afin de protéger leurs intérêts. L'ensemble de notre corpus de jugement ne renferme que 6 % de poursuites en justice en Cour supérieure (1950, 1960, 1970) entamées à l'initiative de locataires<sup>286</sup>. De la même manière, 18 % des demandeurs sont locataires parmi les causes qui se sont soldées par un jugement de la Cour de magistrat (1950, 1960) et ce taux n'est que de 1 % pour la Cour provinciale (1970)<sup>287</sup>. Bien entendu, ces taux ne peuvent rendre compte directement du nombre de recours entamés puisqu'il s'agit de jugements, donc de dossiers qui ont été menés à terme. Par contre, l'écart marqué entre les deux groupes démontre que la justice n'intervient que très peu afin d'obliger les propriétaires. Alors que l'obligation principale du locataire est financière, le paiement du loyer, les obligations du propriétaire sont d'une autre nature. La responsabilité du propriétaire n'implique pas une prestation très précise et aussi déterminée qu'un paiement<sup>288</sup>. Il s'agit d'une responsabilité

<sup>284</sup> Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 227798.

<sup>285</sup> Art. 1660.4 C.c..

<sup>286</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, 1960, 1970. Voir la figure 1 et 2 du second chapitre pour un portrait des justiciables et des motifs des poursuites en justice selon les différentes cours et les années (1950, 1960, 1970).

<sup>287</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, 1960; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970.

<sup>288</sup> Comme l'affirme le philosophe Hans Jonas : « or il y a encore un tout autre concept de responsabilité qui ne concerne pas le calcul de *ex post facto* de ce qui a été fait, mais la détermination de ce qui est à faire; un concept en vertu duquel je me sens donc responsable non en premier lieu de mon comportement et des conséquences, mais de la *chose* qui revendique mon agir ». *Le principe responsabilité*, p. 182.

liée à des fins et ouvrant la porte à interprétation : le propriétaire doit entretenir la chose louée et procurer une jouissance paisible des lieux. Ainsi, les recours des locataires en justice lorsque les propriétaires manquent à leurs obligations impliquent davantage des prestations en services que des compensations financières. La procédure judiciaire dans ce type de poursuite est plus complexe et plus longue.

### ***Le locataire demande la résiliation du bail : le droit de partir ou l'obligation de rester?***

Les demandes en résiliations de bail présentées par les locataires sont si rares parmi les jugements dépouillés que nous devons nous référer à la jurisprudence afin d'analyser efficacement ce genre de demandes. Seules sept démarches de locataires en résiliation de bail se retrouvent dans notre corpus de dossiers et de jugements, dont une qui cible le sous-locataire<sup>289</sup>. Depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la jurisprudence précise qu'une demande en résiliation du locataire doit s'appuyer sur des motifs sérieux. À partir des raisons énumérées dans le *Code civil* et celles prévues par la *Loi de la conciliation*, les tribunaux peuvent mettre un terme au contrat. Néanmoins, le simple manquement à une obligation du propriétaire n'est pas suffisant pour que le contrat soit automatiquement résilié<sup>290</sup>. En effet, on insiste sur le fait qu'une résiliation doit être judiciaire, c'est-à-dire qu'elle nécessite un jugement<sup>291</sup>. Ces questions sont débattues en justice au tournant du XX<sup>e</sup> siècle alors que s'impose une jurisprudence ambivalente en la matière. Des juges insistent sur l'obligation de demeurer dans les lieux jusqu'à la résiliation : « un locataire ne peut délaisser les lieux loués si ce n'est dans le cas d'urgence, et, même dans ce cas, doit demander la résiliation du bail »<sup>292</sup>. On souligne qu'un locataire ne doit pas quitter les lieux loués, sauf en cas

---

<sup>289</sup> Aucune demande en résiliation menée par les locataires n'est présente dans les dossiers dépouillés de la Cour supérieure (1950, 1960, 1970). Seulement deux demandes de locataires en résiliation se retrouvent dans le corpus des jugements de la Cour de magistrat (1950, 1960), trois dans les jugements de la Cour supérieure (1950, 1960, 1970) et deux dans les jugements de la Cour provinciale (1970).

<sup>290</sup> Même en ce qui concerne les clauses résolutoires, Pierre-Basile Mignault écrit : « la clause résolutoire dans un contrat, lorsqu'elle est sous-entendue par la loi, est toujours judiciaire et est laissée à l'appréciation du tribunal ». Pierre-Basile Mignault, *Le droit civil canadien, Traité de droit civil*, tome 7, p. 326.

<sup>291</sup> « Le locataire qui n'a pas quitté les lieux avant de demander la résiliation du bail, doit assigner son locateur pour le faire condamner à faire les réparations nécessaires ou voir résilier le bail ». Champagne et Décary c. Laffeur, *Legal News* (L.N.), vol. 13, 1890, p. 314. « La force exécutoire des contrats est un outil que la loi nous fournit, et il incombe à la loi de dire quelles conséquences découleront de la conclusion d'un contrat ». Friedrich A. Hayek, *La constitution de la liberté*, Paris, Institut Coppet, 2019 (1<sup>re</sup> édition 1960), p. 318.

<sup>292</sup> Caron et al. c. Belleau et al., *Revue de jurisprudence* (R. de J.), vol. 6, 1898, p. 213.

exceptionnels. D'une manière générale, lorsque le locataire quitte les lieux de son propre chef, on déplore qu'il se soit fait justice lui-même. Si cette vision a été mise de l'avant par certains auteurs et a trouvé son chemin dans la jurisprudence, elle ne trouve pas vraiment de justification dans le *Code civil*. En l'absence d'un jugement qui atteste que le logement est impropre à l'habitation, le départ du locataire est considéré comme un déguerpissement. On affirme que :

le seul fait de l'inexécution de ses obligations par l'une ou l'autre des parties au contrat n'entraîne pas elle-même et de plein droit la résiliation d'un contrat de façon à donner à la partie lésée un droit acquis à cette résiliation; que la résiliation d'un contrat pour cause d'inexécution des obligations est judiciaire, et par conséquent soumise à l'appréciation du tribunal, qui prononce, d'après les circonstances du fait, le maintien ou la résiliation du contrat, et qui peut accorder au défendeur un délai pour se conformer à ses obligations, alors que la demande lui paraîtrait régulière et bien fondée.<sup>293</sup>

Alors que les articles 1612 et 1613 du *Code civil* reconnaissent que le locateur doit entretenir la chose louée et procurer la jouissance paisible des lieux, l'article 1641 C.c. précise les recours du locataire quand ces obligations ne sont pas respectées<sup>294</sup>. Il peut contraindre le propriétaire à effectuer les réparations nécessaires, demander la résiliation du bail et réclamer des dommages. La jurisprudence insiste pour que la démarche du locataire s'oriente d'abord vers une action afin de contraindre le propriétaire à faire les réparations nécessaires plutôt que de réclamer d'emblée une résiliation de bail<sup>295</sup>. Malgré tout, les demandes des locataires doivent être considérées comme urgentes pour que la justice oblige le propriétaire à intervenir<sup>296</sup>. Les demandes pour contraindre à effectuer un entretien ou une rénovation des lieux afin de continuer d'habiter le logement sont

<sup>293</sup> C. H. Stagg c. B. Frigon, *R.L.*, 1910, p. 49-54.

<sup>294</sup> Art. 1641 (1866-1973). Après 1974, l'article 1610 C. c. prévoit que lorsque le locateur déroge à une obligation, le locataire a le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature de l'obligation dans les cas qui le permettent, la résiliation du bail si la dérogation lui cause un préjudice sérieux, ou une diminution de loyer.

<sup>295</sup> Un juge précise : « le locataire, qui a droit d'exiger de son locateur quelques réparations dans les lieux loués, doit exercer son recours, non par voie d'action en résiliation du bail, lorsqu'il n'est pas allégué que les lieux sont d'ailleurs inhabitables, mais par demande en vue de forcer le locateur à faire telles réparations ou d'être autorisé à les faire aux dépens de ce locateur » Lavergne et al. c. Tate et vir, *R. de J.*, vol. 7, 1901, p. 574; Charles H. Stagg c. Benjamin Frigon, Cour de révision, *R.L.*, vol. 17, 1910, p. 49.

<sup>296</sup> Selon les termes de l'article 1634 du *Code civil*, lorsque les travaux sont jugés urgents, la réaction du propriétaire doit survenir dans un délai raisonnable. Par exemple, des travaux de peinture ne peuvent être considérés comme urgents. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 119752.

rarissimes. On peut expliquer cette réalité par le fait que les locataires craignent que la responsabilité des bris occasionnés par l'usure ne leur soit attribuée ou que leur loyer soit haussé une fois les réparations effectuées. Notons aussi que si les locataires effectuent eux-mêmes des réparations ou améliorations, ils peuvent difficilement réclamer un remboursement de dépenses reliées à l'amélioration du logement<sup>297</sup>.

En cas de demande en résiliation de bail pour insalubrité, la procédure est complexe et s'effectue en trois temps. Le locataire doit prouver les troubles vécus, certifier qu'il a informé le propriétaire du problème et démontrer ensuite l'inaction de ce dernier. Si le locataire abandonne son logement et qu'il veut que cet abandon soit entériné par la Cour, il doit prouver que la dénonciation de la situation au propriétaire a été signifiée et faire la preuve que le locateur n'a pas pris ou a tardé à prendre les dispositions requises pour remédier à la situation<sup>298</sup>. La question en litige dans ce type de demande consiste à savoir si le logement est bel et bien impropre à l'habitation ou s'il s'agit d'une simple perte de jouissance des lieux loués. La justice doit statuer sur l'état du logement, à savoir si les désagréments avancés par les locataires suffisent à déclarer le logement inhabitable.

Dès les années 1920 et 1930, des juges vont souligner qu'un loyer ne doit pas nécessairement être inhabitable pour réclamer une résiliation. En 1933, un important jugement va s'avérer un tournant jurisprudentiel, quoique ses conclusions prendront du temps à s'imposer<sup>299</sup>. Le juge St-Germain soutient « qu'il suffit qu'il s'agisse de vices entraînant une incommodité équivalente à l'impossibilité de jouir, c'est-à-dire empêchant l'usage normal et paisible de la chose ». Le juge Howard, qui se penche sur le même dossier, abonde dans le même sens : « the appellant's right to vacate the leased premises and sue for a cancellation of the lease does not depend upon the number of the insects that were to be found there nor upon the degree of annoyance to which the appellant and his

---

<sup>297</sup> Une réclamation pour le remboursement d'installations électriques faite par le locataire est refusée, le locataire ayant apporté des modifications au système électrique de son propre chef. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 103791.

<sup>298</sup> Il faut également que l'action du propriétaire soit appropriée. La présence de poison afin de régler un problème de rats dans un logement où demeurent des enfants en bas âge, par exemple, peut poser problème. Shorter c. Beauport Realities inc., C.s., 1968, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1969, p. 363.

<sup>299</sup> Bousquet c. Côté, B.R., 1933, p. 436.

family were by them subjected ». En d'autres mots, on considère que le locateur peut avoir cessé de remplir son obligation de procurer la jouissance des lieux bien avant qu'ils ne deviennent inhabitables. Selon cette position, le droit de résilier n'est pas restreint au seul cas où les lieux loués sont inhabitables.

Toutefois, pour nos années de dépouillement (1950, 1960, 1970), plusieurs jugements insistent toujours pour que les lieux loués soient proprement inhabitables avant d'accorder la résiliation. Un dossier de 1954 témoigne des conditions exceptionnelles que doit subir le locataire avant d'obtenir une résiliation. Le juge soutient :

La jurisprudence reconnaît que lorsque le logement devient malsain à tel point qu'il peut y avoir danger pour la santé de ceux qui l'habitent, le locataire peut quitter les lieux loués, mais il ne peut le faire qu'après avoir dûment avisé le propriétaire de faire les réparations requises et ce n'est que sur son refus ou négligence que l'on peut ainsi évacuer.<sup>300</sup>

De plus, lorsque la situation du logement peut être corrigée, c'est-à-dire que les défauts reprochés par le locataire à l'immeuble ne remettent pas en cause l'intégrité du bâtiment, le recours du locataire est en diminution de loyer et non en résiliation<sup>301</sup>.

Certes, la gravité de la raison évoquée pour résilier un bail continue d'être débattue en justice<sup>302</sup>, mais, fait étonnant, on se demande toujours si le locataire est en droit de quitter le logement avant la résiliation du bail. Un important dossier de 1968, *Shorter c. Beauport Realities*, va d'ailleurs statuer sur cette dernière question<sup>303</sup>. Ce dossier remet en cause la jurisprudence qui oblige le locataire à demeurer dans les lieux avant l'obtention

---

<sup>300</sup> Schulman c. Péloquin, *B.R.*, 1954, p. 84.

<sup>301</sup> Lussier c. Sklavounos, *C.s.*, 1962, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1963, p. 225.

<sup>302</sup> En 1960, un logement est jugé inhabitable par la Cour due à la présence d'un nombre considérable de lèpismes. Les témoins ont convaincu la Cour que la situation était insoutenable. Malgré les deux mois d'attente des locataires, deux mises en demeure et une visite d'un inspecteur sanitaire de la Cité de Montréal, la défenderesse ne se décide à agir qu'après le départ de la demanderesse. Julien c. Maplewood Project Inc., *C.s.*, 1962, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1963, p. 415. Autre exemple : « considérant que la présence de blattes dans un logis en quantité telle qu'on ne puisse s'en débarrasser par des moyens ordinaires, comme il a été prouvé dans la présente cause, est intolérable et empêche la jouissance paisible des lieux que le locateur est obligé de procurer au locataire ». Truax c. Murphy, *C.s.*, 1964, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1965, p. 436. Sur cette question voir Léon Faribault, *Traité de Droit civil du Québec*, tome 12, Montréal, Wilson & Lafleur, 1951, p. 92 et 93.

<sup>303</sup> Shorter c. Beauport Realities Inc., *C.s.*, 1968, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1969, p. 363.

de la résiliation du bail bien qu'aucun article de la loi ne l'exige. La question posée est simple : peut-on demander à une partie de continuer à remplir ses obligations alors que l'autre a cessé de le faire? Le tribunal dans cette affaire est d'opinion que « le droit à la résiliation d'un contrat doit être examiné suivant une situation qui s'est cristallisée bien avant le jugement, si la résiliation est accordée, elle le sera comme à la date où les droits respectifs se sont alors fixés ». Le demandeur a droit à la résiliation et à l'évacuation au moment où la défenderesse a cessé de remplir substantiellement son obligation de procurer la jouissance des lieux.

D'une manière générale, les descriptions de l'état du logis dans les demandes en résiliation de la part des locataires montrent à quel point les nuisances doivent être considérables. En 1970, une demande en résiliation de bail à propos d'un immeuble sur l'avenue Ducharme à Outremont est accueillie<sup>304</sup>. La Cour déclare que le demandeur était bien-fondé à quitter le logis qu'il occupait à cause de l'état des lieux. Il a signé un bail de 31 mois avec le propriétaire et dès qu'il est arrivé dans l'appartement avec sa famille, il s'est rendu compte qu'il y avait « de la vermine, soit des souris, des mouches à bois et autres bestioles répugnantes »<sup>305</sup>. Les trois pièces à l'arrière du logement étaient tellement froides (13 °C) que le demandeur a dû les condamner pour l'hiver. Le défendeur, quoique maintes fois avisé, n'a rien fait pour corriger cet état de choses. La résiliation prend donc effet le jour du départ du locataire.

Ainsi, on constate qu'il existe un certain flou dans la jurisprudence quant aux modalités de résiliation des baux lorsque les propriétaires ne respectent pas leurs obligations. Alors que le locataire se croit lésé et demande la fin du contrat, la justice insiste sur un règlement en nature des propriétaires. Beaucoup vont préférer quitter le logement plutôt que d'attendre une réaction du propriétaire. Par contre, s'ils sont accusés d'avoir déguerpi, il est plus ardu de démontrer que le logement était impropre à l'habitation après avoir quitté les lieux<sup>306</sup>.

---

<sup>304</sup> Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 281770.

<sup>305</sup> *Ibid.*

<sup>306</sup> Sior c. Charpentier, C.s., 1977, no 760-02-000327-76, R.L., 1977, p. 406.

### ***Des demandes reconventionnelles pour justifier un départ illégal***

La difficulté du système judiciaire à faire respecter les obligations des propriétaires ne fait rien pour améliorer la confiance des locataires envers les institutions. Bien des locataires vont employer des stratégies extrajudiciaires, comme l'arrêt du paiement du loyer, afin de forcer le propriétaire à agir. Beaucoup préfèrent quitter un logement insalubre ou impropre à l'habitation plutôt que d'exiger une intervention de la justice afin d'obliger le propriétaire à effectuer les réparations. De plus, la voie de la justice peut sembler longue, compliquée et incertaine alors que quitter le logement peut paraître une solution rapide et décisive. Cette réalité s'observe dans plusieurs de nos dossiers judiciaires, car la plupart des demandes de résiliation des locataires sont formulées dans le cadre de demandes reconventionnelles, c'est-à-dire qu'elles surviennent à la suite d'une convocation en cour pour départ illégal<sup>307</sup>. Bien des actions pour déguerpissement soulèvent un enjeu, plus global, relié à la capacité ou plutôt à l'incapacité de la justice à faire respecter les obligations des propriétaires.

Des demandes reconventionnelles se retrouvent dans le corpus de jugements et de dossiers analysés. Plusieurs demandes reconventionnelles relatent des cas où le locataire a quitté le logement illégalement ou a simplement cessé de payer le loyer, car il juge que le propriétaire n'a pas respecté ses obligations. L'incapacité de chauffer le logement à un coût raisonnable est l'une des justifications les plus évoquées par les locataires qui quittent leur logement. La jurisprudence reconnaît qu'une isolation adéquate de l'immeuble constitue un élément essentiel de la jouissance des lieux<sup>308</sup>. Contrairement à d'autres nuisances, l'isolation du logement représente bien souvent un défaut inhérent à la construction qui ne

---

<sup>307</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 459232. Autre exemple : un locataire, d'abord poursuivi en justice pour loyer non payé, procède par demande reconventionnelle et réclame des dommages découlant des difficultés à chauffer la maison et du fait que la douche dans la salle de bain aurait coulé dans l'appartement d'en bas. La demande reconventionnelle est accueillie, la Cour accorde une somme de 300 \$ pour dommages. Cette somme va être déduite du montant que le locataire doit au propriétaire. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 783108.

<sup>308</sup> Léon Faribault, *Traité de Droit Civil du Québec*, tome 12, p. 85.

peut se résoudre par une simple réparation<sup>309</sup>. L'aspect irrémédiable de ce type de défectuosité explique pourquoi l'abandon du domicile semble une option appropriée. Par ailleurs, un logement mal isolé peut s'avérer très coûteux et incompatible avec les moyens financiers des ménages. L'équilibre budgétaire déjà précaire de certains ménages ouvriers est mis à rude épreuve l'hiver lorsque les dépenses reliées au chauffage augmentent considérablement. Du reste, un mauvais chauffage peut grandement nuire à la santé des occupants, en particulier pour les populations dont la santé est plus fragile, les vieillards et les bambins notamment. Une isolation déficiente contrevient à l'obligation du propriétaire de fournir une habitation sécuritaire qui ne compromet pas la santé de ses occupants. On doit ainsi supposer que certains départs relèvent d'impératifs de santé.

Par contre, faire la preuve d'une isolation inadéquate est épineux, en particulier après le départ du ménage. Puisque bien des baux stipulent que le chauffage est l'affaire du locataire, ce dernier doit alors faire la preuve que c'est le bâtiment qui empêche de chauffer adéquatement le logis, et non une négligence de sa part<sup>310</sup>. Cette démonstration n'est pas simple et nécessite parfois l'intervention d'un inspecteur sanitaire<sup>311</sup>. Cette expertise implique un coût financier rébarbatif pour bien des ménages locataires. La démonstration des difficultés vécues s'appuie sur une combinaison de plusieurs éléments de preuve, notamment des billets de médecin<sup>312</sup>, des rapports d'expert en bâtiment<sup>313</sup> et des

---

<sup>309</sup> Price c. Sigma Construction Inc., *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1966, p. 412; Gauvin c. Milton-Ste-Famille Corporation, C.p., 1971, no 329721, *R.L.*, 1971, p. 530.

<sup>310</sup> Un locataire admet ne pas avoir payé son loyer, mais a tenté de justifier ce défaut sous prétexte que le logement était inhabitable durant l'hiver, vu que selon lui, il n'était pas possible de le chauffer à un degré de température raisonnable. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 557808.

<sup>311</sup> Dans un dossier de 1960, un locataire demande la résiliation du bail par demande reconventionnelle affirmant qu'il a quitté un logement inhabitable à cause du froid. Un inspecteur sanitaire est alors appelé sur les lieux par le locataire. De l'autre côté, le propriétaire fait appel à des témoins, membres de sa famille, afin de défendre sa cause. Leur témoignage n'est pas retenu, car, contrairement à l'inspecteur sanitaire, ils ont mal prélevé les températures dans leur analyse. Ils n'ont pas mis en relation les températures des différentes pièces et la température extérieure. La différence de température entre les pièces doit être prise en compte tout comme l'écart avec la température extérieure. La demande du propriétaire est alors rejetée et la demande reconventionnelle accueillie. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 571761.

<sup>312</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 571761. Par contre, un simple billet du médecin est insuffisant pour justifier un départ. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 471741.

<sup>313</sup> Un inspecteur de la Ville de Montréal-Nord rédige un rapport à l'effet qu'un logement est insalubre à cause de fuites d'eau, notamment lors de grosses pluies; les fenêtres de la cave et la grande fenêtre dans le salon au rez-de-chaussée coulent beaucoup. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 796338.

factures d'électricité<sup>314</sup>. Bref, le locataire qui a quitté le logement sans attendre l'annulation du bail doit être en mesure de documenter la situation vécue dans son ancien logement. Ceci implique notamment la constitution d'une preuve préventive dans l'appréhension d'une possible poursuite du propriétaire. Dans le cas d'un départ pour isolation déficiente, la température du logement lors de l'occupation doit être démontrée<sup>315</sup>, tout comme, évidemment, le signalement du problème au propriétaire ainsi que son inaction<sup>316</sup>.

D'une manière générale, le nombre limité de poursuites judiciaires entamées par les locataires témoigne des difficultés, pour ces derniers, de recourir la justice afin de défendre leurs droits. S'il peut être hasardeux d'affirmer que les classes populaires sont moins enclines à poursuivre parce qu'elles ont intériorisé, telle une fatalité, que le mal logis fait partie de leur condition sociale, on constate que l'incapacité de la justice à intervenir en leur faveur représente, hors de tout doute, un facteur dissuasif<sup>317</sup>. Les locataires des classes populaires de l'île de Montréal font constamment face aux défis de la preuve, des troubles et dépenses qu'occasionne un recours en justice. Ils vont préférer opter pour des actions informelles ou illégales, tel que le déguerpissement et la rétention du loyer lorsqu'ils considèrent que les obligations du propriétaire ne sont pas respectées. Par contre, s'ils y sont forcés, par les démarches judiciaires des propriétaires, ils seront plus enclins à réclamer également justice par une demande reconventionnelle.

En résumé, on constate que les outils judiciaires à la disposition du propriétaire-créancier pour recouvrer ses pertes sont variés et efficaces. Les saisies permettent de sécuriser les gains prévus par l'investissement dans le marché locatif en garantissant le paiement du loyer et en protégeant l'immeuble de détériorations causées par les locataires. On compte quatre principaux types de saisie : la saisie-gagerie avant jugement, la saisie-arrêt avant jugement, la saisie-arrêt après jugement et la saisie par voie de suite. Ensemble,

---

<sup>314</sup> Un locataire affirme qu'il a dû déboursier 200 \$ pour chauffer le loyer pendant l'hiver (pièce D-5). Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 268094.

<sup>315</sup> *Shorter c. Beauport Realities Inc., C.s.*, 1968, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1969, p. 374.

<sup>316</sup> Une corporation d'investissement immobilier, la J. & H. Silver Investments Reg'd, n'a pas donné suite aux maints avertissements du locataire, c'est pourquoi la Cour déclare le bail nul. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 775975.

<sup>317</sup> Soulignons également les préjugés tenaces voulant que l'état des logements des classes populaires ou défavorisées soit lié à leur mode de vie plutôt qu'à la négligence du propriétaire.

elles forment un véritable arsenal juridique dont dispose le propriétaire afin de défendre ses droits. Outre la diversité des actions possibles, la simplicité de la procédure en cas de loyer impayé représente un grand avantage pour les locataires. Le privilège du propriétaire sur les meubles du locataire permet d'agir promptement lorsqu'il est question d'un retard de paiement<sup>318</sup>. La déclaration d'un retard de paiement suffit à déposséder le locataire sous trois jours. De plus, la justice accorde aux propriétaires d'importantes compensations financières lors de résiliation de bail sous l'égide des frais associés à la relocation. Ces indemnités de relocation dépassent bien souvent le montant réclamé initialement pour loyers échus. Ceci témoigne du souci accordé par la justice à la rupture de contrat et au retour sur investissement qu'un propriétaire est en droit de réclamer.

À l'opposé, on constate que l'efficacité de la justice est davantage mise à l'épreuve lorsqu'il est question du respect des obligations du propriétaire, qui implique un examen de l'état des lieux et la possibilité d'un règlement en nature. Cette difficulté, connue ou du moins pressentie par les locataires, suffit à convaincre bon nombre d'entre eux de se sortir du pétrin autrement que par la voie de la justice. Aux prises avec un logement inhabitable, des locataires vont préférer déguerpir plutôt que de prendre des mesures afin d'obliger le locateur. Le *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, rapport rendu en 1978 afin de faire la lumière sur la situation du logement au Québec, est sans équivoque lorsqu'il est question des inégalités que la procédure judiciaire perpétue :

La loi actuelle n'offre aux locataires que peu de recours utiles et rapides. De plus, elle oblige le locataire à remplir strictement toutes ses obligations et en particulier à continuer de payer la totalité de son loyer même si, de son côté, le locateur ne remplit plus l'une ou l'autre des siennes. On ne connaît pas d'autres contrats où le droit soit si sévère. Ainsi, on n'oblige pas un acheteur à payer pour un bien en mauvais état ou un employeur à verser la totalité d'une rémunération pour un travail inachevé. On comprend que dans une telle situation d'inégalité, le locataire soit tenté de se faire justice lui-même, en particulier en ne payant pas le loyer, se plaçant par-là dans l'illégalité aux yeux de la Loi.<sup>319</sup>

---

<sup>318</sup> Ce privilège du propriétaire perdure à la fin de notre période et se réaffirme par la *Loi concernant le louage de choses* de 1973 (chap. 74). L'article 1 modifiant l'article 1637 : « le locateur a, pour la garantie de ses droits, un privilège sur les effets mobiliers se trouvant sur les lieux et qui appartiennent au locataire ». Toutefois, l'obligation de garnir les lieux disparaît du *Code civil* à l'occasion de la réforme de 1973.

<sup>319</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 33.

## Conclusion

L'analyse des rapports de pouvoir entre locataires et propriétaires, en cette seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, ne peut s'effectuer par la simple étude de l'évolution du droit, elle doit inclure un examen de l'application réelle des mécanismes de régulation du marché qui sont mis en place. L'étude du fonctionnement du système de justice permet non seulement d'identifier les limites et les lacunes des normes gouvernementales visant à équilibrer le rapport de force entre les parties, mais elle renseigne aussi sur les inégalités que le système judiciaire perpétue. Bien que les gouvernements adoptent des mesures de protections des locataires, la prégnance de la liberté contractuelle, les privilèges attachés à la propriété ainsi que les intérêts économiques impliqués dans le marché locatif vont mettre à l'épreuve ces mesures afin de garantir le retour sur investissement.

Premièrement, l'étude du contenu des baux expose toute la latitude de la liberté contractuelle qui survit aux politiques de régulation du marché. En 1950, alors que les loyers sont contraints de manière stricte, les propriétaires mettent au point des stratégies afin de recouvrer les pertes subies. Ils contournent le contrôle des prix en imposant des conditions pour l'obtention du bail, telles que l'achat obligatoire de meubles et des demandes en argent de toutes sortes. On cherche également à résilier les baux dans le but de relouer à plus fort prix à un nouveau locataire. À cette fin, la durée des baux est réduite et l'on observe scrupuleusement les règles de prolongation de baux et d'augmentation des loyers afin de tirer profit du moindre faux pas de la part du locataire. Durant le contrôle fédéral, le bail constitue un outil permettant de protéger les intérêts de la propriété privée. Il est essentiellement rédigé par la partie forte au contrat, le propriétaire, qui impose ses volontés, volontés que le locataire n'est libre que d'accepter ou de décliner. L'adoucissement progressif des protections au maintien dans les lieux dans les années qui suivent la fin de la Deuxième Guerre mondiale redonne la préséance aux droits de propriété facilitant la reprise des logements, donc la résiliation des baux.

Au cours des trois décennies suivantes (1950, 1960, 1970), les politiques de contrôle dit souple des loyers mises en place par le gouvernement provincial édictent des principes qui n'auront que peu d'effets. La conciliation, principe phare de sa politique du logement, met de l'avant l'« harmonie », le règlement à l'amiable des conflits et la négociation entre les parties. Ce principe de conciliation demeure une des caractéristiques du modèle québécois en matière de logement. Même avec l'arrivée de la *Loi sur la Régie du logement*, le législateur conserve cet esprit de conciliation et affirme que l'objectif principal de la politique concernant les relations locataires-locataires est de chercher à promouvoir une plus grande harmonie dans les relations entre les locataires et leurs locataires.

En réalité, cette liberté de négocier entérine les privilèges du propriétaire et corrobore le rapport de force inégal entre les contractants<sup>320</sup>. Par exemple, si la cession et la sous-location représentent, en théorie, des droits des locataires, ils sont grandement limités par les baux qui stipulent systématiquement qu'ils ne seront pas tolérés. De manière similaire, la responsabilité d'entretenir le logement, imposée au propriétaire par le *Code civil*, est invariablement révoquée par une clause exonérante au bail. Le bail résidentiel prend alors des allures de contrat d'adhésion<sup>321</sup>, c'est-à-dire une entente où la prédominance d'une partie impose ses conditions à l'autre. Cette priorité donnée à la conciliation et à « l'harmonie » par le législateur fait abstraction de la nature foncièrement inégalitaire des échanges de location. Comme l'affirme Pierre-Gabriel Jobin, quiconque analyse les rapports de location « est frappé du caractère fondamentalement conflictuel des relations entre le bailleur et le locataire d'un logement »<sup>322</sup>.

---

<sup>320</sup> « Dans un marché libre du logement, le locateur est en mesure d'exiger de son locataire le loyer qu'il désire, sans que le locataire soit en mesure de négocier ce prix ». Louise Robert, « Droits et recours des parties à un contrat de bail devant la Commission des Loyers », p. 380.

<sup>321</sup> Thérèse Rousseau Houle, « Projet de loi 78. Projet de loi 79 », p. 121; Louise Robert, « Droits et recours des parties à un contrat de bail devant la Commission des Loyers », *McGill Law Journal*, vol. 22, 1976, p. 390.

<sup>322</sup> Pierre-Gabriel Jobin, « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel », p. 376. Des professionnels du droit ont souligné les limites de la *Loi de la conciliation*, accusant son « application restreinte » et le fait qu'elle soit inadaptée « aux conditions sociales et économiques ». Thérèse Rousseau Houle, « Projet de loi 78. Projet de loi 79 », p. 111-130.

Deuxièmement, bien que la loi accorde des recours aux locataires afin de défendre leurs droits, il est bien souvent presque impossible de se décharger du fardeau de la preuve. En effet, dans les demandes en dommages et intérêts pour discrimination, bris matériel et reprise illégale du logement, les difficultés d'établir la preuve sont quasi insurmontables. De plus, les multiples présomptions de responsabilité qui pèsent sur le locataire vont entretenir l'inégalité entre les parties au sein même du système judiciaire. Si d'ordinaire le fardeau de la preuve incombe au demandeur, il y a renversement de fardeau lors d'action en dommages et intérêts pour de bris matériel dans le logement. On exige ainsi que les locataires démontrent qu'ils ne sont pas la cause des bris dans le logement, défi bien souvent insurmontable, surtout en cas de sinistre.

Troisièmement, l'efficacité de la procédure pour faire respecter les obligations des parties est inégale. Elle est davantage en mesure de protéger la propriété privée et de garantir le retour sur investissement que de défendre les droits des locataires. Le système de justice arrive plus aisément à rendre justice lorsqu'il est question de réclamation en argent plutôt que de l'exécution d'une prestation en nature. En effet, les demandes des propriétaires visent principalement à récupérer des sommes afin de compenser des pertes financières réelles ou appréhendées alors que les locataires cherchent principalement à démontrer que le logement est insalubre ou impropre à l'habitation. En ce sens, le propriétaire bénéficie de multiples recours afin d'assurer un retour sur investissement. En général, les demandes liées au respect des obligations financières sont simples, traitées rapidement et possèdent un bon taux de réussite.

Les saisies-gageries avant jugement favorisent implicitement les intérêts qui découlent de l'investissement immobilier au détriment des considérations et des conséquences sur la vie des locataires. Le fait que les locataires soient dépossédés avant même le jugement témoigne des inégalités de droit, mais aussi des inégalités économiques entre les cocontractants. La procédure s'effectue rapidement, car elle se fonde sur l'effet de surprise. La saisie avant jugement peut alors être étendue à un autre logement, par saisie par voie de suite. Dans les cas où le locataire tente d'empêcher la saisie des meubles, la

saisie-arrêt après jugement représente un recours efficace qui puise directement à la source, dans les revenus du locataire.

Contrairement aux propriétaires qui profitent d'une résiliation sur présentation d'une déposition et du bail en cas d'arrérages de loyer, on remarque que la résiliation est plus laborieuse lorsque demandée par les locataires. De simples désagréments ou une perte de jouissance sont insuffisants pour déclarer un loyer inhabitable. Le locataire peut, dans l'ordre, contraindre le locateur à effectuer les réparations, exiger une diminution de loyer et résilier le bail. En d'autres mots, on exige de demeurer dans un logement malsain et dangereux jusqu'à l'intervention du propriétaire. Les locataires semblent davantage enclins à quitter un loyer insalubre plutôt que d'attendre une réaction conséquente de leur propriétaire. On peut aussi considérer que bien des locataires vont préférer éviter la situation conflictuelle par la mobilité et fuir une situation qu'ils jugent inappropriée plutôt que de tenter de régler le différend en payant les frais d'un recours en justice<sup>323</sup>. Ainsi, on ne peut conclure que l'inégalité des rapports de location ne s'explique que par une insuffisance des dispositions de la loi; on doit aussi accuser l'inefficacité des recours prévus par la loi<sup>324</sup>.

Le rendement inégal de la justice envers les demandes des uns et des autres accentue les inégalités socioéconomiques préexistantes. L'efficacité des tribunaux à faire respecter les obligations des locataires va exercer une pression sur ces derniers, eux qui vont préférer trouver un arrangement hors cour plutôt que de voir d'importantes sommes d'indemnité s'ajouter à leur dette de loyer. La justice va exercer une pression sur le débiteur pouvant avoir comme effet le règlement de la dette. Des locataires vont souscrire à une

---

<sup>323</sup> Il faut aussi considérer que si les services de la commission des Loyers sont gratuits, les frais des tribunaux de droit commun peuvent avoir un effet dissuasif. Les frais de cour et frais d'avocat sont souvent rébarbatifs pour le citoyen qui préférera tolérer la situation plutôt que d'exercer un recours qui peut s'avérer coûteux et dont le résultat est incertain.

<sup>324</sup> Le livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires confesse les instruments défaillants mis entre les mains de la justice afin de défendre les droits des locataires : « la législation règlementant les relations locateurs-locataires donne fréquemment aux parties des droits ou des obligations qui, en pratique, se révèlent illusoire parce que la loi est inadéquate ou incomplète ou parce que la sanction prévue en cas de dérobade est insuffisante. Dans ces cas, l'objectif poursuivi par la législation n'est pas atteint ». Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 10.

reconnaissance de dette après l'instigation de l'action afin de récupérer leurs meubles<sup>325</sup>, éviter l'expulsion<sup>326</sup> ou éviter le paiement de frais et d'intérêts<sup>327</sup>. Bien entendu, les propriétaires bénéficient d'un plus grand pouvoir de négociation et les ententes entre les parties servent souvent à négocier un départ<sup>328</sup>. Les moyens légaux dont disposent les propriétaires sont tels que leur simple évocation constitue un moyen de pression efficace. L'appréhension d'une saisie permet aux propriétaires de négocier le règlement de différends dans une position favorable. Le privilège du propriétaire sur les meubles n'a pas d'équivalent chez les locataires. Comme l'explique Katharina Pistor : « contracts and property rights support free markets, but capitalism requires more the legal privileging of some assets, which gives their holders a comparative advantage in accumulating wealth over others »<sup>329</sup>. En ce sens, les inégalités économiques et les stratégies capitalistes des investisseurs immobiliers, sujets de notre prochain chapitre, doivent également être analysés comme des facteurs qui affectent l'équilibre des forces entre les cocontractants.

---

<sup>325</sup> Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 238713.

<sup>326</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 519338.

<sup>327</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 508370.

<sup>328</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 282041; no 277744; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 258958.

<sup>329</sup> Katharina Pistor, *The Code of Capital, How the Law Creates Wealth and Inequality*, Princeton University Press, New Jersey, 2019, p. 4.

## **CHAPITRE 4- DISTANCE DANS L'ESPACE, DISTANCE DANS LES HIÉRARCHIES SOCIALES : LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES DANS LA VILLE DE L'APRÈS-GUERRE**

Comme nous l'avons vu au troisième chapitre, la prégnance accordée à la liberté contractuelle par le législateur et les droits associés à la propriété ont considérablement limité l'exercice des droits des locataires et ont contribué à maintenir l'inégalité entre ces derniers et les propriétaires. Toutefois, si la question des rapports de pouvoir a été abordée sous l'angle des relations contractuelles, il demeure légitime de se demander en quoi la capitalisation immobilière et les stratégies d'investissement propres au marché locatif ont contribué à entretenir voire à accentuer l'inégalité entre les cocontractants. L'étude des archives judiciaires lors des trente glorieuses permet de rendre compte des écarts socioéconomiques qui se creusent dans le domaine de l'habitation ainsi que leurs effets sur le rapport de force entre les parties. Nous démontrerons comment les stratégies capitalistes d'investissement créent une distance entre les propriétaires et les locataires qui se manifeste par un certain désintérêt envers le milieu de vie et la qualité des habitations.

L'historiographie a déjà traité des effets du capitalisme, en particulier du capitalisme industriel, sur le développement de l'espace urbain en analysant notamment la

ségrégation urbaine<sup>1</sup>, la promotion immobilière<sup>2</sup>, la rénovation urbaine<sup>3</sup>, la gentrification<sup>4</sup>, la création de banlieues<sup>5</sup> et les conditions d'habitation des ouvriers<sup>6</sup>. Cependant, les conséquences de la capitalisation et de la spéculation immobilière dans les relations privées de location résidentielle n'ont que très peu été abordées<sup>7</sup>.

Par ailleurs, la notion de distance en histoire du logement est souvent associée à celle de la mobilité, notamment en ce qui a trait aux échanges entre la ville et la banlieue et aux déplacements quotidiens des populations vers les lieux de travail<sup>8</sup>. Nous

---

<sup>1</sup> Robert Lewis, *Manufacturing Montreal : The Making of an Industrial Landscape, 1850 to 1930*, Baltimore, John Hopkins University Press, coll. Creating the North American Landscape, 2000, 336 p.; Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, Les Éditions du Boréal, Montréal, 2007, p. 95-101.

<sup>2</sup> Paul-André Linteau, *Maison neuve ou Comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*, Montréal, Boréal, 1980, 281 p.

<sup>3</sup> Pierre Hamel, *Analyse des pratiques urbaines revendicatives à Montréal (1963-1976)*, Thèse de doctorat Faculté de l'Aménagement, Université de Montréal, 1979, 617 p.; Pierre Hamel et Jean-François Léonard, « Ambivalence des luttes urbaines et ambiguïté des interventions de l'État », *Revue internationale d'action communautaire (RIAC)*, no 4, 1980, p. 74-82; Kevin Brushett, *Blots on the Face of the City: The Politics of Slum Housing and Urban Renewal in Toronto, 1940-1970*, Thèse de doctorat en histoire, Queen's University, 2001, 665 p.; Éveline Favretti, *Montréal fait la guerre aux taudis : démolitions et expropriations (1950-1966)*, mémoire de maîtrise en histoire, Université du Québec à Montréal, février 2014, 70 p.

<sup>4</sup> Anne-Marie Séguin, Paula Negron-Poblete et Philippe Apparicio, « Pauvreté et richesse dans la région montréalaise depuis l'après-guerre : un paysage en mouvement », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012, p. 1143-1168; Renaud Goyer, « Déménager ou rester là » *Rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Montréal, 2017, 271 p.

<sup>5</sup> Jean-Pierre Collin, « La Cité sur mesure : spécialisation sociale de l'espace et autonomie municipale dans la banlieue montréalaise, 1875-1920 », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 13, no 1, juin 1984, p. 19-34; Robert Lewis, « A City Transformed: Manufacturing Districts and Suburban Growth in Montreal, 1850-1929 », *Journal of Historical Geography*, vol. 27, no 1, 2001, p. 20-35; Jean-Pierre Collin et Laurence Bherer, « Une île, des villes : Montréal et sa proche banlieue », dans Dany Fougères, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, p. 925-958; Harold Bérubé, *Des banlieues qui se distinguent : gouverner Westmount, Pointe-Claire et Mont-Royal (1880-1939)*, Thèse de doctorat en études urbaines, Institut national de la recherche scientifique (INRS), 2008, 313 p.

<sup>6</sup> Marc Choko, *Crises du logement à Montréal*, Laval, Les Éditions coopératives Albert Saint-Martin, 1980, 284 p.

<sup>7</sup> L'historiographie française s'est penchée sur ces questions. Christian Topalov, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987, 437 p.; Susanna Magri, « Les propriétaires, les locataires, la loi : jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 », *Revue française de sociologie*, vol. 37, no 3, 1996, p. 397-418; Danièle Voldman, *Locataires et propriétaires : une histoire française*, Paris, Payot et Rivages, 2016, 367 p.

<sup>8</sup> Gilles Sénécal, Jean-Pierre Collin, Pierre-J. Hamel et al., « Daily Mobility and Residential Migrations in the Montréal Metropolitan Region: the Axis Hypothesis », *Sage-Open*, vol. 6, no 3, 2013, p. 1-12; R. M. Pritchard, *Housing and the Spatial Structure of the City : Residential Mobility and the Housing Market in an English City Since the Industrial Revolution*, Cambridge, Cambridge University Press, 2009, 248 p. Notons également que la mobilité des locataires a aussi été étudiée comme une importante stratégie en milieu ouvrier. Gilles Lauzon, *Pointe-Saint-Charles : l'urbanisation d'un quartier ouvrier de Montréal, 1840-1930*, Québec, Septentrion, 2014, 246 p.; Gilles Lauzon, « Cohabitation et déménagements en milieu ouvrier montréalais : essai de réinterprétation à partir du cas du village Saint-Augustin (1871-1881) », *Revue d'histoire de*

considérerons ici la distance comme un élément déterminant des rapports entre locataires et propriétaires, en prenant en compte à la fois l'éloignement géographique et la distance sociale qui existent entre les parties<sup>9</sup>. Le premier renvoie à une variable objective, quantifiable, celle de la distance physique, alors que la seconde renvoie à une dimension plus subjective liée aux relations interpersonnelles, aux interactions sociales concrètes entre les parties et aux rapports et inégalités structurelles qui marquent spécifiquement la société. L'étude de la distance comme variable déterminante des relations de location met en évidence l'hétérogénéité des propriétaires et fait ressortir deux éléments essentiels et fondamentaux : l'intérêt variable accordé à la valeur d'usage des logements et à la qualité du milieu de vie<sup>10</sup>.

La première section du présent chapitre se penche sur la distance physique réelle qui sépare les parties. Nous constaterons que la capitalisation immobilière s'accompagne d'une distanciation géographique et sociale. La seconde section met en évidence les intérêts et les comportements différenciés des grands et des petits propriétaires occupants par l'analyse de leur utilisation respective du système judiciaire. Alors que les grands investisseurs s'emploient à mettre en place des relations impersonnelles avec leurs locataires et privilégient une gestion pragmatique et rigoureuse de leurs affaires, les petits

---

*l'Amérique française*, vol. 46, no 1, 1992, p. 115-142. En ce qui concerne l'effet du contrôle des loyers sur la mobilité des locataires : William Dennis Keating, « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies », dans William Dennis Keating, Michael B. Teitz et Andrejs Skaburskis, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998, p. 1-14; Loïc Bonneval et François Robert, « Peuplement du centre-ville et mobilité des locataires : Lyon, 1891-1968 », *Le Mouvement Social*, 2012, vol. 2, no 239, p. 91-112; Loïc Bonneval, « Les effets pervers du contrôle des loyers sur la mobilité résidentielle : une fausse évidence? », *Histoire & mesure, Varia*, XXXI-1, 2016, p. 66-84.

<sup>9</sup> La notion de distance sociale, « social distance », utilisée en sociologie et en histoire sociale évalue le degré et les dynamiques de ségrégations dans les sociétés. La notion est développée au début des années 1920 par l'École de Chicago. Robert E. Park et Ernest W. Burgess, *Introduction to the Science of Sociology*, Chicago, The University of Chicago Press, 1921, 1040 p.

<sup>10</sup> Pour Henri Lefebvre, « la ville et la réalité urbaine relèvent de la valeur d'usage. La valeur d'échange, la généralisation de la marchandise par l'industrialisation tendent à détruire en se la subordonnant la ville et la réalité urbaine, refuges de la valeur d'usage », *Le droit à la ville (3<sup>e</sup> édition)*, Édition Economica, Paris, 2009, p. 4. Cette catégorisation des propriétaires, fondée sur la distance qui les sépare des lieux dans lesquels ils investissent, vise aussi à se distinguer des critères socioéconomiques traditionnels ou d'une classification axée sur la quantité et la valeur des propriétés détenues. Ces types de classification ont été utilisés lors de nos travaux précédents. Ian Mercier, *La propriété résidentielle et logement ouvrier en contexte d'industrialisation : Drummondville 1900-1932*, mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, décembre 2016, 120 p.

propriétaires partagent davantage de considérations relevant de la qualité de vie et des comportements de voisinage. Finalement, nous étudierons les recours judiciaires des locataires confrontées aux stratégies de rentabilisation de l'espace qui affectent la qualité des logements abordables pour la classe populaire. Nous analyserons séparément les recours possibles en vertu du palier gouvernemental concerné, fédéral ou provincial.

#### **4.1. La capitalisation immobilière et la distance entre les parties**

La ségrégation urbaine s'opère très tôt sur l'île de Montréal : l'état des lieux au tournant du XX<sup>e</sup> siècle est comparé à une « courtepoinTE géographique et sociale »<sup>11</sup>. L'étude des dossiers judiciaires démontre qu'une division s'opère également entre les locataires et les propriétaires alors que ces derniers habitent bien souvent hors des quartiers et même des municipalités dans lesquels ils investissent. De plus, on constate que cette distance géographique est d'une certaine façon renforcée par les grands propriétaires qui se dotent d'appareils de gestion plus impersonnels. En effet, l'administration du grand capital immobilier se caractérise par l'ajout d'une panoplie d'intermédiaires qui amplifient la césure entre les parties, alors que les échanges directs sont totalement éliminés.

##### **4.1.1 Des propriétaires distants : la montée en force des corporations immobilières**

Rappelons qu'il n'est pas question ici de dresser un portrait global des différentes situations du logement sur l'île de Montréal ni d'analyser de manière exhaustive les disparités économiques entre locataires et propriétaires, puisque l'angle juridique emprunté ici nous restreint à l'analyse des justiciables<sup>12</sup>. De plus, les informations socioéconomiques contenues dans les dossiers se limitent bien souvent à une déclaration d'occupation lors de l'ouverture du dossier par le demandeur. C'est pourquoi il est ardu d'établir des statistiques au sujet des locataires, moins fréquemment demandeurs comme on le sait. De plus, ils font

---

<sup>11</sup> David Hanna et Sherry Olson, « Métiers, loyers et bout de rue : l'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901 », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 27, no 71, 1983, p. 258.

<sup>12</sup> Nous avons déjà traité de ces questions à l'aide des recensements et des rôles d'évaluations pour la municipalité de Drummondville au début du XX<sup>e</sup> siècle. Ian Mercier, *La propriété résidentielle et logement ouvrier en contexte d'industrialisation : Drummondville 1900-1932*, 120 p.

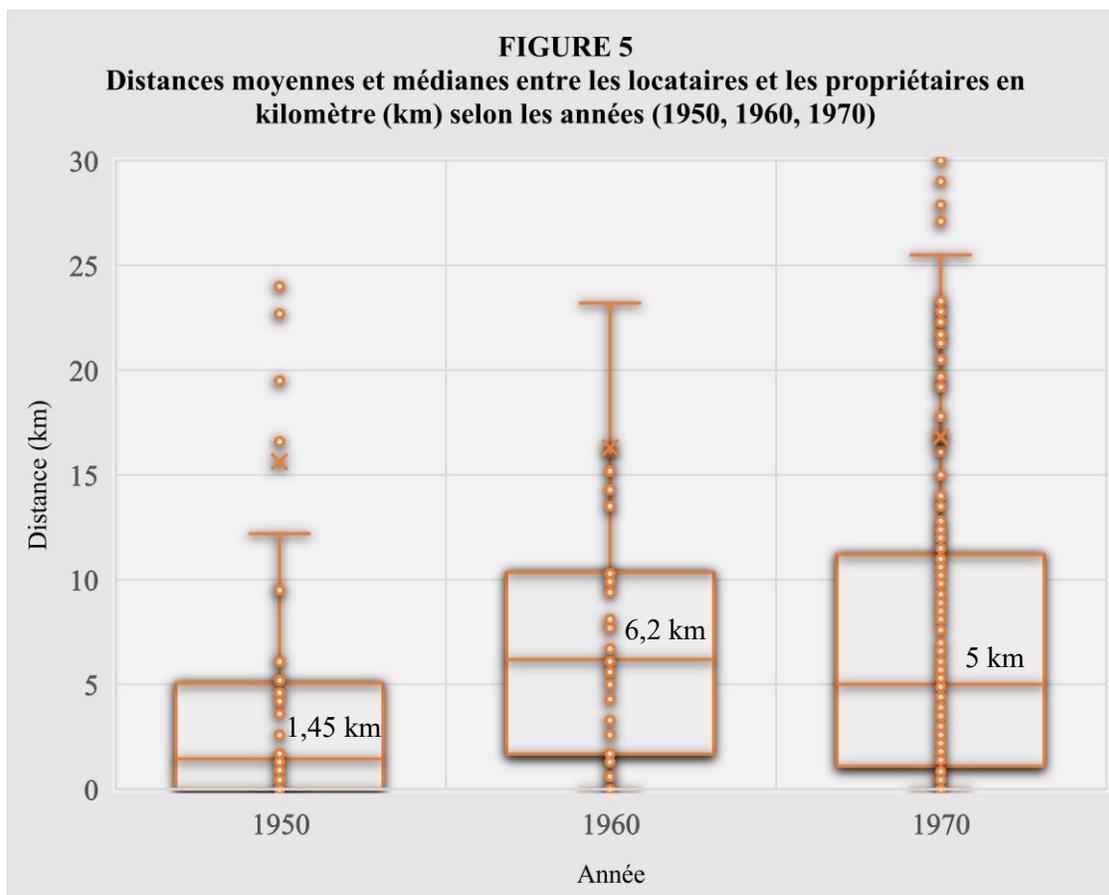
défaut de comparaître dans la très grande majorité des cas. Inversement, les propriétaires, majoritairement demandeurs, déclarent leur occupation lors de l'introduction de la requête ainsi que leur adresse de résidence dans bon nombre de cas, ce qui nous permet de mettre en relation la distance géographique qui les sépare des lieux loués avec leurs informations personnelles. Nous avons ainsi été en mesure d'établir la distance entre les cocontractants pour 327 jugements sur un total de 929, soit environ 35,2 % de notre échantillon<sup>13</sup>.

L'étude de l'évolution de la distance entre justiciables nous apprend d'abord que l'écart augmente significativement au cours de notre période<sup>14</sup>. La figure 5 rend compte de l'évolution globale de la distance géographique au cours de nos trois années de dépouillement.

---

<sup>13</sup> Notons que les jugements plus détaillés de l'année 1970 ont permis d'établir la distance pour un plus grand nombre de causes.

<sup>14</sup> Nous avons éliminé certaines données extrêmes concernant de rares exceptions où le propriétaire habite par exemple Londres, le Texas ou Dallas aux États-Unis.

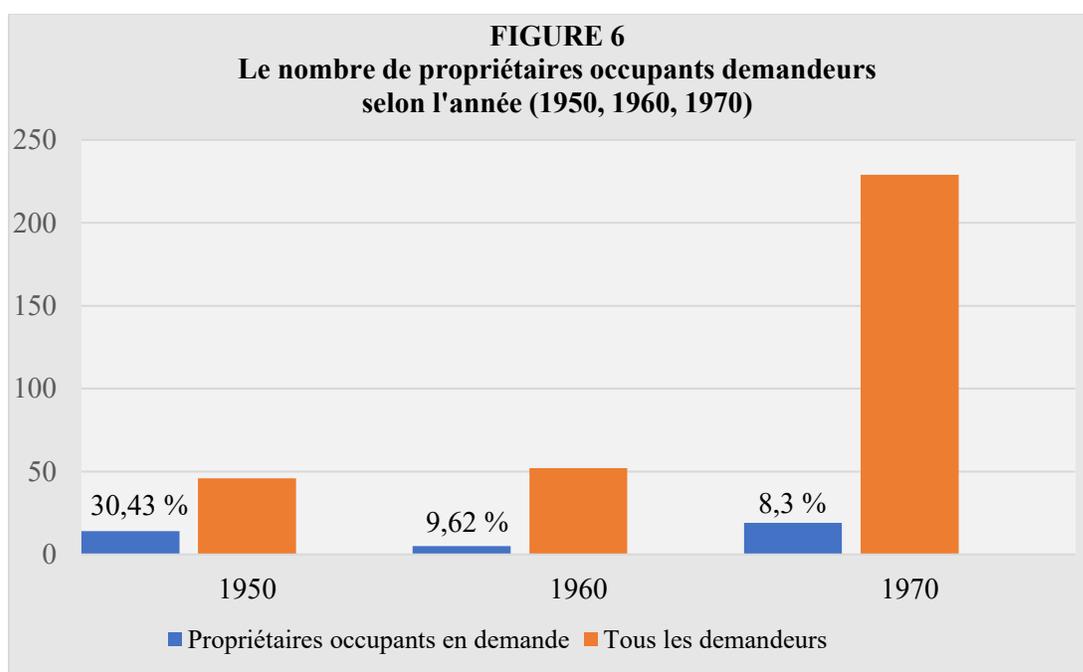


**Sources :** Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ), Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour de magistrat pour le district de Montréal (Fonds C.m.), TL196, S2, SSS4, 1950; 1960; BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds Cour supérieure (Fonds C.s.), TP11, S2, SS2, SSS4, 1950; 1960; 1970; BAnQ, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour provinciale du greffe de Montréal (Fonds C.p.), TP13, S2, SS2, SSS4, 1970; Québec, *Gazette officielle du Québec*, coll. numérique BAnQ; Annuaire Lovell de Montréal et sa région, annuaire montréalais d'affaires classifiées, 1950; 1960; section commerciale, 1970, coll. numérique BAnQ.

On constate ainsi que la distance moyenne entre les parties passe de 15,63 km en 1950 à 16,81 km en 1970. Pour ce qui est de la médiane, d'abord de 1,45 km en 1950, elle atteint 5 km en 1970. En d'autres mots, alors que la moitié des poursuites impliquent des justiciables habitant à moins de 1,45 km en 1950, il faut agrandir ce rayon à 5 km en 1970 pour inclure la moitié des causes. Notons également que la distance moyenne est toujours plus élevée à la Cour supérieure que dans les instances inférieures soit la Cour de magistrat et la Cour provinciale pour les mêmes années. La distance moyenne des 83 causes entendues à la Cour supérieure en 1970 dont nous avons l'adresse des deux parties est de

27,9 km. D'une manière générale, les tribunaux de droit commun sont donc de plus en plus sollicités pour trancher des conflits opposant des parties éloignées.

On peut expliquer cette réalité par deux facteurs observables statistiquement. Premièrement, on remarque que la proportion de propriétaires occupants qui poursuit au cours de notre période diminue sensiblement. Évidemment, on ne peut conclure que le nombre de propriétaires occupants diminue sur l'île, on ne peut qu'affirmer que la proportion des conflits judiciairisés liés au logement engage de moins en moins des personnes habitant un même immeuble. La figure 6 détaille l'évolution de leur nombre.

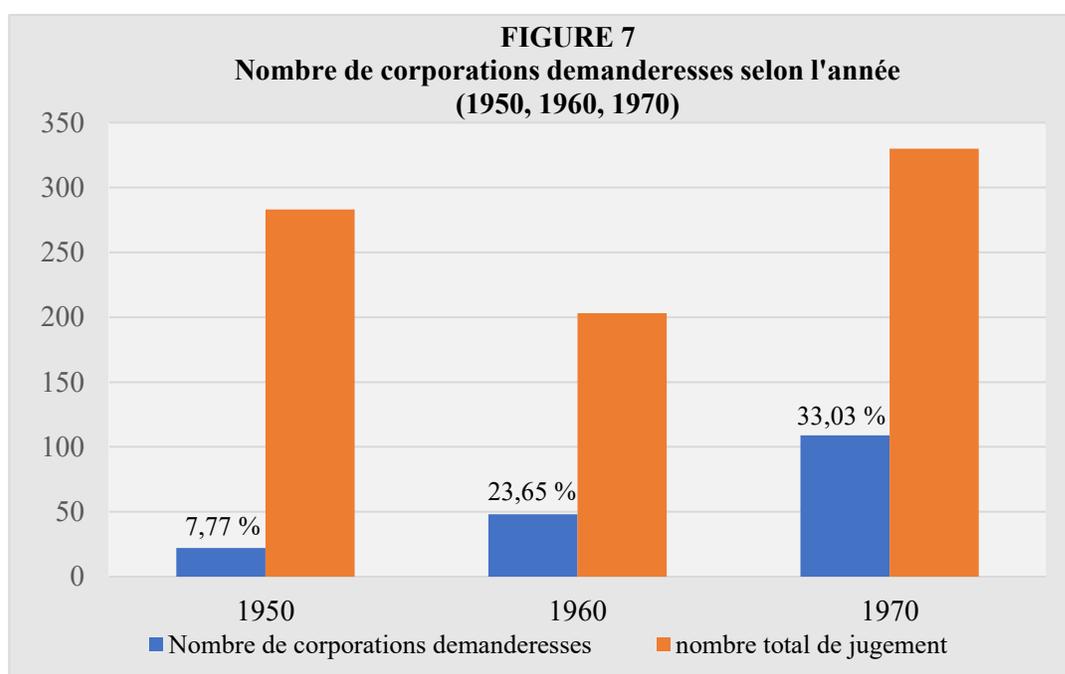


**Sources :** BAnQ, Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950; 1960; BAnQ, Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950; 1960; 1970; BAnQ, Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970.

Les propriétaires occupants se retrouvent opposés à leurs locataires habitant le même immeuble dans 30,43 % des jugements en 1950, 9,52 % en 1960 et seulement 8,3 % en 1970. En d'autres mots, alors qu'environ un jugement sur trois implique un propriétaire et un locataire logeant dans le même immeuble en 1950, cette situation se présente moins d'un jugement sur dix en 1970. Sans surprise, les instances inférieures entendent davantage les conflits opposant des voisins immédiats; à titre d'exemple, c'est le cas de cinq des 12

jugements de la Cour de magistrat en 1950 dont la distance a pu être établie. Nous pouvons supposer que la procédure des cours d'instances inférieures est plus simple et plus accessible.

Deuxièmement, la hausse du nombre de corporations dans les jugements explique également l'augmentation de la distance entre les parties. En effet, de plus en plus de poursuites impliquent des personnes morales au cours de notre période. Ci-dessous, la figure 7 rend compte de l'évolution du nombre des corporations parmi les propriétaires demandeurs entre 1950 et 1970.



**Sources :** BAnQ, Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950; 1960; BAnQ, Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950; 1960; 1970; BAnQ, Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970; Québec, *Gazette officielle du Québec*, coll. numérique BAnQ; Lovell de Montréal et sa région, annuaire montréalais d'affaires classifiées, 1950; 1960; section commerciale, 1970.

L'augmentation du nombre de personnes morales au cours de nos années d'étude est impressionnante. Alors que la proportion d'entreprises parmi les demandeurs est de

7,77 % en 1950, elle s'élève à 23,65 % en 1960 avant de culminer à 33,03 % en 1970<sup>15</sup>. Un demandeur sur trois à la fin de notre période se présente en tant que corporation. Notons que ces sociétés sont surreprésentées dans les jugements de la Cour supérieure, elles sont requérantes dans 43,85 % des cas en 1970. L'ampleur des moyens financiers dont elles disposent peut, en partie, expliquer qu'elles n'hésitent pas à solliciter les instances supérieures et, parfois, à porter leur cause en appel.

Il faut préciser que l'utilisation d'une personne morale par des individus afin d'investir dans des biens immobiliers fait partie d'une stratégie visant à protéger le reste de leur patrimoine personnel d'éventuels échecs financiers reliés à ces investissements ou, inversement, pour mettre les immeubles possédés à l'abri de créanciers personnels. En effet, l'article 363 du *Code civil* prévoit que :

le principal privilège de cette espèce est celui qui consiste à limiter la responsabilité des membres de la corporation à l'intérêt que chacun d'eux y possède, et à les exempter de tout recours personnel pour l'acquittement des obligations qu'elle a contractées dans les limites de ses pouvoirs et avec les formalités requises.<sup>16</sup>

Bien entendu, cette stratégie se pratique également par les petits et moyens propriétaires<sup>17</sup>, mais elle est systématiquement mise en œuvre par les grands propriétaires ou lorsque plusieurs investisseurs s'associent afin de rassembler un capital plus important. L'explosion du nombre de sociétés par actions dans le domaine de l'immobilier transforme en profondeur les rapports de pouvoirs entre les parties et témoignent de l'ampleur du capital investi par les propriétaires non occupants sur l'île de Montréal.

---

<sup>15</sup> En tant que demandeur, on compte 22 sociétés en 1950 (une à la Cour de magistrat et 21 à la Cour supérieure), 48 en 1960 (deux à la Cour de magistrat et 46 à la Cour supérieure) ainsi que 109 en 1970 (52 à la Cour provinciale et 57 à la Cour supérieure).

<sup>16</sup> C.c.B.-C. 1866, art. 363.

<sup>17</sup> Les avantages que confère l'utilisation d'une personne morale pousse même un propriétaire à poursuivre en justice au nom de sa corporation alors que le bail porte son nom personnel. L'introduction de la requête s'effectue au nom de la compagnie J.P. Dagenais Construction Inc. alors que le bail a été signé par Jean Paul Dagenais. La demande est refusée, la Cour précisant qu'il n'existe pas de lien juridique entre le demandeur et le défendeur. BAnQ, Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782675.

La distanciation sociale qu'entraîne l'augmentation du nombre de corporations se manifeste lorsqu'on analyse leur champ d'activité ainsi que le statut socioéconomique des actionnaires et administrateurs. En ce sens, la *Gazette officielle du Québec*, qui a servi à retrouver les adresses des sièges sociaux des entreprises, nous a également permis d'obtenir des informations sur leur domaine d'affaires, l'année de leur création, leur capital de départ ainsi que l'identité des actionnaires majoritaires<sup>18</sup>. Précisons que l'identification des types d'entreprises représente une tâche complexe et apporte un éclairage imprécis. En effet, des entreprises se subdivisent pour mieux se spécialiser dans certains domaines d'activités, acquièrent d'autres entreprises et élargissent leur champ d'expertise, changent de nom ou modifient simplement leur champ de compétence.

À titre d'exemple, la Gazette nous apprend que la Someco Colbert Inc., qui se retrouve dans nos jugements en 1970 concernant une requête pour loyer échu, a été constituée par lettres patentes en faveur de trois individus en date du 20 novembre 1967 afin que la compagnie puisse acquérir un terrain sur le boulevard Deguire et y construire l'imposant édifice à appartements dont le jugement fait mention<sup>19</sup>. Le siège social est situé à la Place Victoria au 800 rue St-Jacques, au cœur du centre-ville, soit à 13,5 km du terrain acheté<sup>20</sup>. Sans surprise, les sièges sociaux des entreprises propriétaires se situent majoritairement dans le centre-ville, haut lieu de l'économie montréalaise et canadienne<sup>21</sup>. Les compagnies situées près des lieux en litige sont souvent des entreprises de gestion d'immeuble ou de conciergerie. Notons que des compagnies sont également créées sur mesure pour l'érection d'un seul projet immobilier. La figure 8 fait état de la distance séparant les personnes morales et les locataires dans les causes entendues à la Cour provinciale et à la Cour supérieure entre 1950 et 1970<sup>22</sup>.

---

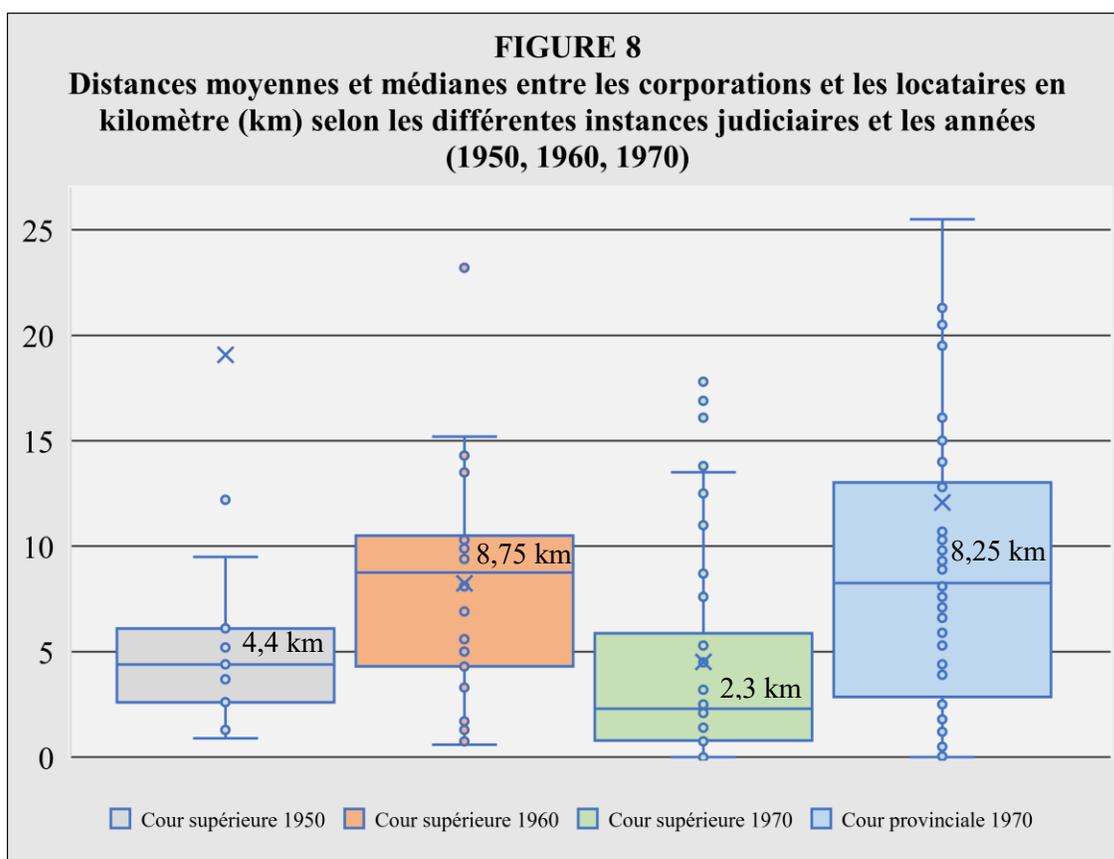
<sup>18</sup> Notons que nous avons également mis à contribution la collection d'annuaires Lovell. Lovell de Montréal et sa région, annuaire montréalais d'affaires classifiées, 1950, 1960; Lovell de Montréal et sa région, section commerciale, 1970.

<sup>19</sup> L'édifice existe encore.

<sup>20</sup> *Gazette officielle du Québec*, 23 décembre 1967, vol. 99, no 51, p. 7241.

<sup>21</sup> La majorité des propriétaires déclarent habiter la région montréalaise. Certaines exceptions s'observent néanmoins lorsque des membres d'une famille habitant l'étranger héritent de propriétés montréalaises. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 290011.

<sup>22</sup> La Cour de magistrat pour 1950 et 1960 ne s'y trouve pas puisque la distance n'a pu être établie pour les rares causes impliquant des entreprises devant cette instance.



**Sources :** BAnQ, Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950; 1960; 1970; BAnQ, Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970; Québec, *Gazette officielle du Québec*, coll. numérique BAnQ; Lovell de Montréal et sa région, annuaire montréalais d'affaires classifiées, 1950; 1960; section commerciale, 1970.

Plusieurs types de corporations poursuivent en justice. On retrouve parmi elles, notamment, certaines divisions d'entreprises plus importantes comme les Fiduciaires de la cité et du district de Montréal Limitée, qui deviendra le Trust La Laurentienne et qui s'occupe du volet fiduciaire des activités de la Banque d'Épargne de la Cité et du district de Montréal<sup>23</sup>. D'une manière générale, les stratégies fiscales font partie intégrante de la gestion du capital immobilier des grandes compagnies dont plusieurs ont recours à des fiducies. Elles transfèrent alors leurs biens par contrat afin que ces fiduciaires puissent les gérer. Ces fiducies visent, entre autres, le fractionnement de revenu afin de reporter et

<sup>23</sup> La banque devient la première institution bancaire à détenir une société de fiducie. Cette banque change de nom en 1987 pour devenir la Banque Laurentienne.

réduire les impôts. Elles servent également à protéger les actifs contre de possibles créanciers. Bien des entreprises vont avoir recours à des fiducies dans leur organigramme administratif. De grandes entreprises de fiducie telle que la Compagnie Montréal Trust se retrouvent dans nos dossiers<sup>24</sup>.

Bien évidemment, nous ne pouvons dresser un portrait de l'ensemble de la situation des entreprises propriétaires sur l'île de Montréal à partir d'une liste de demandeurs et défendeurs en justice. Néanmoins, la documentation judiciaire nous éclaire sur les détenteurs de capital, l'itération de certains individus tout comme leurs accointances, sans parler des rapports de force, tant financiers que sociaux, qui se tissent sur le terrain même du marché locatif<sup>25</sup>. Précisons d'abord que la grande majorité des groupes d'individus qui fondent des entreprises d'investissement immobilier comprennent au moins un avocat. Le droit étant au cœur de ces démarches, l'implication de professionnels du droit est presque une condition *sine qua non* afin de surmonter les obstacles juridiques. De plus, on remarque que les mêmes associés s'impliquent conjointement dans plusieurs entreprises simultanément. À titre d'exemple, La Century Construction, présente dans nos dossiers<sup>26</sup>, est fondée en août 1952 par Samuel Chait et Harry Lyon Aronovitch. Les deux hommes avaient fondé pas plus de deux mois avant la Advance Holding Corporation, une compagnie de gestion de portefeuilles et de placements selon la *Gazette officielle du Québec*. Quatre ans plus tard, en 1956, les deux associés fondent cette fois la Beaufort Realities, compagnie surreprésentée dans notre échantillon qui investit encore dans le domaine de l'immobilier<sup>27</sup>. Samuel Chait est déjà un avocat de renom à Montréal, son cabinet est en fonction depuis 1929<sup>28</sup>. Nous le retrouvons encore dans d'autres dossiers

---

<sup>24</sup> Dans un dossier, on précise que c'est la Compagnie Montréal Trust qui administre les immeubles pour la Elite Investment Corp. Crestohl c. Elite Investment Corp., C.s., 1966, dans *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1967, p. 566.

<sup>25</sup> La *Gazette officielle du Québec* nous permet de constater la présente récurrente de plusieurs individus à la base de la formation d'entreprises ainsi que leur association. Par exemple, Roland Millette est à la fois propriétaire de D.M.S. In Trust et de Les Entreprises Fleury Inc., deux compagnies qui reviennent dans nos dossiers. BAnQ, Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 263022; 263297; 231563.

<sup>26</sup> Fonds Cour provinciale, TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 232987.

<sup>27</sup> Elle revient à six reprises dans nos jugements pour la seule année 1970. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 229141; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782683; 783924; 791463; 769632; 785475.

<sup>28</sup> Il porte le titre de « Conseil en Loi de la reine » selon la *Gazette officielle du Québec*.

judiciaires, cette fois sous le nom de Tabet Corporation<sup>29</sup>, une compagnie de placement et d'investissement immobilier fondé le 21 mars 1967 dont le siège social se situe place Ville-Marie<sup>30</sup>. Cette entreprise est constituée, entre autres, avec son associé Robert Litvack, également avocat, avec qui il avait déjà fondé la Dorwin Investments Corp., une compagnie d'immeubles, de construction et de placements en mai 1965. Dans le domaine de l'immobilier, la montée des avocats d'affaires marque définitivement le XX<sup>e</sup> siècle en Amérique du Nord.

Autre exemple, l'avocat de renom Louis Mortimer Bloomfield, qui porte le titre de « Conseil en Loi du Roi »<sup>31</sup>, fonde en 1951 avec David Goodman, Jack Lighstone, Yvonne Bélanger et Philip Fisher Vineberg<sup>32</sup> la Kensington Industries Inc., également présente dans nos dossiers judiciaires<sup>33</sup>, une compagnie de placements et d'immeubles. La *Gazette officielle* précise : « le montant avec lequel la compagnie commencera ses opérations ne sera pas moins de 325 000 \$ », somme considérable pour l'époque<sup>34</sup>. Les cofondateurs, Fischel Vineberg, Louis Mortimer Bloomfield, David Goodman et Yvonne Bélanger se retrouvent aussi à plusieurs reprises dans nos dossiers sous le nom de la Suburban Agent Inc. fondée en 1955. Cette dernière est maintes fois citée à propos d'un grand projet immobilier prenant le nom des « logements Crevier »<sup>35</sup>. Une vérification parmi l'ensemble des adresses de notre corpus nous informe qu'une autre société, la Cumming Homes Inc., est également impliquée dans ce développement immobilier<sup>36</sup>. Après vérification dans la *Gazette officielle*, on remarque qu'elle a été constituée en 1950 par les mêmes

<sup>29</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 788479.

<sup>30</sup> L'entreprise est fondée conjointement avec Nahum Gelber, Bernard Reis et Robert Litvack.

<sup>31</sup> La *Gazette officielle du Québec* prend soin de préciser qu'il est également membre de l'ordre de Saint-Jean de Jérusalem, ordre de chevalerie de la couronne britannique. *Gazette officielle du Québec*, Québec, 16 juin 1951, vol. 83, no 24, p. 1758.

<sup>32</sup> Philip Fischel Vineberg fonde également ce qui est aujourd'hui le cabinet Davies Wards Phillips & Vineberg, cabinets d'avocats de renom au Canada.

<sup>33</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 776969.

<sup>34</sup> *Gazette officielle du Québec*, Québec, 16 juin 1951, vol. 83, no 24, p. 1758.

<sup>35</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 496629; 494932; 506482; 511254; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 258452; 279973. La Suburban Agent Inc. se retrouve dans d'autres causes hors de la rue Crevier : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 493770; 493890; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 493771; 493771; 510289; 511254; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 232309. Les immeubles construits lors de cette période existent encore aujourd'hui.

<sup>36</sup> La Cumming Homes Inc. apparaît dans nos dossiers à quelques reprises. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 494550; 519290; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 489014; 506394; 508635; 514604.

entrepreneurs que la Suburban Agent Inc. soit Jack Lightstone, Yvonne bélanger, Philip Fischel Vineberg et David Goodman<sup>37</sup>. Ces deux derniers étaient déjà liés par la St Mathieu Corporation, entreprise d'investissement immobilier et de construction mise sur pied en 1949<sup>38</sup>. Ces grands propriétaires, initiés à la capitalisation immobilière à grande échelle, s'associent pour rassembler le capital nécessaire à la mise au point de grands projets immobiliers<sup>39</sup>. On constate donc que l'effondrement appréhendé de l'investissement dans le marché locatif causé par la pérennité du contrôle des loyers sur l'île de Montréal ne s'est pas produit. Au contraire, l'après-guerre voit l'émergence d'une panoplie de grands investisseurs dont les capitaux rassemblés ont permis d'ériger d'immenses complexes d'habitation entièrement voués à la location. L'ampleur des profits engrangés et la rentabilité de ces entreprises justifient un réinvestissement de ces actionnaires dans de nouveaux projets d'immeuble à logement, en particulier dans le cadre des grands projets urbains des années 1960 et 1970.

La quantité de capitaux détenus par les grands propriétaires influence fortement le rapport de force avec leurs locataires. D'abord, la possession d'un bon nombre de logements permet d'éponger les difficultés financières ou la diminution de rendement ponctuelle d'un immeuble en particulier. Par ailleurs, le rendement du grand capital immobilier répond à une logique qui s'établit sur le long terme. Spéculant sur les fortes probabilités d'une montée des valeurs foncières en milieu urbain, en particulier dans le cas d'une agglomération urbaine insulaire en croissance comme l'île de Montréal d'après-guerre, les grandes entreprises d'investissement tolèrent plus aisément une stagnation ou une diminution momentanée des revenus tirés de la location. Ce faisant, elles bénéficient également d'une certaine latitude ou plutôt d'un certain avantage lors de la négociation des baux puisqu'elles peuvent se permettre de laisser certains logements vacants; elles ne sont pas contraintes de louer à tout prix, à la différence de petits propriétaires occupants.

---

<sup>37</sup> La corporation débute ses activités avec un capital de 200 000 \$. *Gazette officielle du Québec*, Québec, 6 mai 1950, vol. 82, no 18, p. 1298.

<sup>38</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 488124.

<sup>39</sup> La revente de ces immeubles s'effectue difficilement sans l'intervention d'un grand propriétaire ou d'une autre société d'investissement. À titre d'exemple, selon nos jugements, l'immense complexe de logements du 625 rue Milton à Montréal semble appartenir à La Canada Trust Company en 1960 alors qu'il appartient à la University Tower Corporation en 1970. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 789086.

Nous retrouvons également dans nos jugements de grands empires financiers tels que The Royal Trust Company<sup>40</sup>. Fondée à Montréal à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, ses actifs s'élèvent à 258 millions de dollars au début des années 1920<sup>41</sup>. La Deuxième Guerre mondiale lui est profitable puisqu'elle se voit confier les avoirs de bien des réfugiés d'Europe et une quantité considérable d'or des alliés<sup>42</sup>. Au début de notre période, en 1949, « les biens gérés en fiducie dépassent le milliard de dollars »<sup>43</sup>. Au cours des deux décennies qui suivent, la compagnie va acquérir d'autres sociétés fiduciaires et s'implanter à l'étranger. En 1974, elle compte 130 bureaux administratifs<sup>44</sup>. Évidemment, ces grands empires financiers bouleversent profondément les rapports de force entre propriétaires et locataires à Montréal; il n'y a qu'à penser au fort sentiment d'intimidation qu'ils créent. On remarque d'ailleurs que les entreprises d'investissement ne se retrouvent en position de défendeur qu'à deux occasions dans l'ensemble des jugements dépouillés<sup>45</sup>. L'idée de s'opposer à de semblables sociétés, spécialisées dans le domaine de l'habitation, a dû avoir raison des velléités de poursuite de bon nombre de locataires insatisfaits.

De plus, ces géants attestent de la mondialisation du marché immobilier; la spéculation immobilière, libre de réglementation, faisant en sorte que le sol de l'île montréalaise appartient de plus en plus à des intérêts étrangers. L'augmentation du nombre de corporations propriétaires, dont la présence sur l'île se manifeste par l'implantation d'un siège social ou d'un bureau d'administration secondaire lorsqu'il est question d'une filiale d'une entreprise américaine ou européenne<sup>46</sup>, illustre bien la distance sociale qui s'installe

---

<sup>40</sup> L'entreprise est présente à trois reprises : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 791538; 787006; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 244834.

<sup>41</sup> La société commande une étude sur son histoire en 1975. Edgar Andrew Collard, *A Very Human Story: A Brief History of the Royal Trust Company, Its First 75 Years*, Montréal, Royal Trust Co., 1975, 47 p.

<sup>42</sup> Répertoire du patrimoine culturel du Québec. <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca>.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Elle devient en 1978, la Trust Royal limitée, une société de portefeuille, et transfère son siège social à Ottawa avant d'être acquise par la Banque Royale du Canada en 1993. Répertoire du patrimoine culturel du Québec. <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca>; Deborah C. Sawyer, « Trust Royal Limitée », *L'encyclopédie canadienne* [en ligne], 2014, <http://www.thecanadianencyclopedia.com>

<sup>45</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782751; 796338.

<sup>46</sup> Une enquête journalistique va d'ailleurs rendre compte des conséquences sociales liées à un marché immobilier et à un marché locatif submergés de capitaux étrangers. L'enquête démontre l'influence des capitaux étrangers, notamment européens, dans le développement urbain de Montréal. Henry Aubin, *Les vrais propriétaires de Montréal*. Montréal, Éditions l'Étincelle, 1977, 446 p.

entre les parties. Leurs activités témoignent de démarches qui visent d'abord l'enrichissement; le domaine de l'habitation ne représente qu'un véhicule d'investissement financier. Les seuls liens avec le milieu et leurs locataires passent par l'entremise d'intermédiaires de gestion.

#### 4.1.2 Entretien et accentuer la distance : les intermédiaires de gestion

Alors que la capitalisation immobilière de grande envergure accentue la distance géographique entre les parties, on constate qu'elle réduit ou annihile également les échanges directs entre les propriétaires et les locataires puisque les entreprises d'investissement ont recours à des intermédiaires de gestion, s'affilient à des compagnies de gestion d'immeubles ou en créent elles-mêmes afin de répondre à leurs besoins particuliers. Cet éloignement, planifié par les grands propriétaires et les actionnaires de compagnies d'investissement, fait partie d'une stratégie globale de gouvernance. Ils confient les opérations courantes à des tiers ou des employés pour se concentrer sur les activités de grande envergure.

Ces intermédiaires portent différents noms et titres professionnels; un véritable corps administratif se rassemble autour du grand capital immobilier. La circulation de l'argent des loyers en témoigne : des concierges perçoivent les loyers<sup>47</sup>, des gérants d'immeubles ramassent l'argent détenu par les concierges ou entreposé dans des coffres situés dans les immeubles<sup>48</sup>, d'autres amassent des sommes dans des bureaux de gestion avant de les déposer dans le ou les comptes bancaires appropriés et remplissent des bordereaux de dépôt<sup>49</sup>. Les administrateurs principaux, quant à eux, s'assurent que les

---

<sup>47</sup> L'article 1152 du *Code civil* prévoit que le paiement doit être fait dans le lieu désigné par l'obligation et si le lieu n'y est pas indiqué, le paiement doit être fait au domicile du débiteur. Cependant, des auteurs de doctrine, dont Léon Faribault, sont d'avis que le débiteur ne peut se prévaloir du défaut d'une demande de paiement à son domicile. Léon Faribault, *Traité de droit civil du Québec*, tome 8, Montréal, Wilson et Lafleur, 1959, p. 389. Dans *Université de Montréal c. Bruno Guy Heroux*, le défendeur tente, en vain, de se défendre du retard des loyers en affirmant que le loyer est quérable et qu'il n'a pas été sollicité à sa porte. *Université de Montréal c. Bruno Guy Heroux, C.p.*, 1982, no 500-02-006702-828.

<sup>48</sup> *Fernande Ouellet c. Les Placements A. Jain Inc.*, Tribunal d'arbitrage, 1982, no C-124-82-21.

<sup>49</sup> Alors que le concierge s'occupe de l'entretien de l'immeuble et profite d'une réduction de 30 \$ sur son loyer, le gérant s'occupe de signer les baux et de collecter les loyers. De son côté, l'administrateur s'occupe des finances de l'entreprise. *Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4*, 1960, no 500800.

prévisions financières soient atteintes. Bon nombre d'entre eux demeurent à l'extérieur du Québec.

Toutefois, cet éloignement ne représente pas plus de liberté pour les locataires puisque ces intermédiaires sont parfois très intrusifs et compromettent l'intimité des locataires. Habitant à proximité, sinon dans l'immeuble même, le concierge, acteur de plus en plus présent dans les dossiers judiciaires, représente l'agent de terrain; le concierge surveille, rapporte et intervient au nom du propriétaire. Ses témoignages vont d'ailleurs servir les causes des propriétaires en justice. Il veille au respect quotidien des règles mises en place par l'administration. D'ailleurs, ses interventions sont parfois perçues comme de l'intimidation; certains se sentent harcelés et affirment même avoir quitté le logement parce qu'ils considèrent que les avertissements et les visites incessantes du concierge pour toutes sortes de remontrances sont trop dérangeants<sup>50</sup>.

Les agents du propriétaire peuvent également prendre des engagements contractuels au nom de leur employeur; ce sont bien souvent eux que les locataires rencontrent lors de la signature des baux. Bien entendu, les propriétaires demeurent responsables de leurs actions et des dommages qu'ils causent, que ce soit par négligence causant des blessures<sup>51</sup>, en ne respectant pas les règlements municipaux d'entretien ou de collectes des ordures<sup>52</sup> ou en compromettant la sécurité des lieux. À titre d'exemple, un locataire va réclamer au locateur, avec succès, la compensation des pertes financières à la suite d'un vol dans son logement. Ce dernier suspecte une tierce personne, étrangère au locataire, que le concierge aurait laissé entrer sans sa permission et qui aurait dérobé 258 \$, montant correspondant à sa prestation du Bien-être social<sup>53</sup>.

---

<sup>50</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 787496.

<sup>51</sup> Par exemple, une demande en dommages et intérêts à l'endroit du propriétaire après une chute dans un escalier de l'immeuble est accueillie puisqu'un objet encombrant a été oublié par le concierge. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 736166.

<sup>52</sup> Par exemple, l'article 17(A) du règlement 1797 de la ville de Montréal impose une obligation aux propriétaires en matière de gestion des déchets dans les immeubles à logement. Dans un dossier, deux inspecteurs de la ville témoignent, photo à l'appui, que des sacs de vidanges se trouvaient en face d'immeuble hors des heures prescrites par le règlement municipal. Par contre, il sera démontré que ce n'est pas le concierge, mais bien un des locataires qui aurait placé là les ordures. Ville de Montréal c. Lacopar Inc., Le Tribunal de Montréal, 1979, no 28-11350, dans *Revue Légale (R.L.)*, 1979, p. 481.

<sup>53</sup> Dorschot Dov Nyhout c. Credit Foncier, C.p., 1979.

Ainsi, les agents du propriétaire doivent répondre de leurs actions, faire preuve d'efficacité et offrir un certain rendement. La clémence ou l'indulgence à l'égard de locataires peut compromettre leur emploi. Ils sont redevables uniquement au propriétaire; il en va de la conservation de leur emploi et même de leur logement dans bien des cas.

En effet, leur condition résidentielle est tributaire de leur relation contractuelle avec l'employeur : leur contrat de travail peut être accessoire au bail ou l'inverse<sup>54</sup>. Si le logement est accessoire au contrat de travail, un congédiement entraîne une expulsion. Inversement, si le contrat de travail est accessoire au bail, une résiliation de ce dernier, pour arrérages de loyer par exemple, peut entraîner un congédiement. À titre d'exemple, une demande de résiliation de bail pour loyer échu en 1960 s'accompagne d'une perte d'emploi pour le locataire qui se trouve à être également le concierge de l'immeuble<sup>55</sup>. Ceci crée une situation de double dépendance puisque le salaire et l'habitation de l'employé se rapportent à une même personne ou entreprise<sup>56</sup>. L'appréhension d'un congédiement astreint l'employé à offrir un rendement efficace et même, dans certains cas, à faire preuve de zèle dans l'exécution de ses fonctions.

Cette inquiétude n'est pas injustifiée, des congédiements arbitraires se produisent lorsque le propriétaire juge que des pertes financières sont dues à l'incurie de ses employés. Malheureusement, les dossiers judiciaires rendent difficilement compte de ces renvois. Notons que ce type de recours pour licenciement injustifié sera grandement facilité avec l'arrivée de la *Loi sur les normes du travail* en 1979<sup>57</sup>. Toutefois, les protections concernant le maintien dans le logement demeurent faibles. Dans un dossier en 1982, une gérante administrative conteste la perte conjointe de son logement et de son emploi après avoir subi une agression visant à lui dérober l'argent des loyers<sup>58</sup>. L'attaque s'est produite dans un

---

<sup>54</sup> Selon l'article 1659, les baux sont renouvelés automatiquement à l'exception notamment des baux de chambres et des baux consentis par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail.

<sup>55</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 500800.

<sup>56</sup> Nous avons déjà traité de cette double dépendance par l'étude de la situation résidentielle des ouvriers drummondvillois entre 1900 et 1932. Ian Mercier, *La propriété résidentielle et logement ouvrier en contexte d'industrialisation : Drummondville 1900-1932*, p. 48, 74-78.

<sup>57</sup> *Loi sur les normes du travail*, Lois du Québec (L.Q.), 1979, chap. 45, art. 124 (sanctionnée le 22 juin 1979).

<sup>58</sup> Fernande Ouellet c. Les Placements A. Jain Inc., Tribunal d'arbitrage, 1982, no C-124-82-21.

couloir intérieur de l'immeuble, immédiatement après la collecte de l'argent. Il s'agit d'un grief en vertu de l'article 124 de la *Loi sur les normes du travail* qui permet de déposer une plainte contre un congédiement dans certaines conditions<sup>59</sup>. Puisque l'hébergement fait partie du contrat d'embauche et que la récupération du logement n'est plus d'actualité, étant donné que l'expulsion du logement s'est déjà produite, la cour ordonne à l'employeur de verser 360 \$ par mois à son ancienne gérante administrative pendant six mois en compensation pour la perte estimée de la valeur de l'usage de son logement et des services garantis par le contrat de travail (électricité et taxe d'eau). Sachant que la gérante reçoit en plus un salaire mensuel de 500 \$, les bénéfices reliés au logement représentent 72 % de la valeur de sa rémunération. L'hébergement compte donc pour une part importante des bénéfices reliés à son emploi.

Ces ententes contractuelles, combinant salaire et hébergement, sont communes et grandement avantageuses pour les propriétaires d'immeubles à logements. D'une part, les dépenses en salaires sont réduites lorsque l'hébergement ou un rabais sur le loyer est offert. D'autre part, la disponibilité quotidienne d'un agent à proximité, en particulier les concierges, représente un atout indéniable; ces derniers pouvant agir promptement en cas d'urgence et assurer une surveillance plus étroite des lieux. Dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le nombre de concierges à Montréal augmente au rythme du développement des immeubles à appartements et des grands complexes d'habitation<sup>60</sup>. Bien qu'il habite le même immeuble que les locataires, partage bien souvent des espaces communs et parfois même des conditions de logement difficiles, le concierge n'est pas considéré comme un locataire comme les autres; il est d'ailleurs surnommé le « locataire principal ». Il représente l'autorité du propriétaire, c'est à travers lui que se réalise bien souvent la collecte du loyer et la pression qui s'y rattache. Sa position et sa réputation au sein de l'immeuble sont ambivalentes. S'il est la personne qui entretient l'immeuble et intervient en cas

---

<sup>59</sup> L'article précise : « le salarié qui justifie de cinq ans de services continus chez un même employeur et qui croit avoir été congédié sans une cause juste et suffisante peut soumettre sa plainte par écrit à la Commission dans les 30 jours de son congédiement ». *Loi sur les normes du travail*, L.Q., 1979, chap. 45, art. 124.

<sup>60</sup> Bien que depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale, c'est principalement la construction de bungalow qui prédomine, le nombre d'immeubles à logements continue d'augmenter. Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 132.

d'urgence, c'est également lui qui est appelé à dénoncer ses voisins lorsqu'il considère que la situation l'exige.

Pourtant les concierges représentent un groupe dont la situation résidentielle peut être qualifiée de précaire<sup>61</sup>. En effet, outre le fait que l'habitation dépende du travail qu'ils accomplissent, bien des concierges ne reçoivent pas de salaire puisqu'on considère que l'appartement offert par l'employeur défraye pour les services rendus<sup>62</sup>. L'absence de salaire et les ententes tacites réduisent les recours contre l'employeur. Les expulsions entraînent de graves conséquences pour ces personnes dont l'épargne est souvent faible ou inexistante. À la fin de notre période, en 1978, le livre blanc sur les relations entre locataires et locataires annonce que cet état de dépendance sera maintenu et que le droit de demeurer dans les lieux établis par la *Loi de la conciliation* ne s'appliquera pas à ce type d'entente :

Les locaux loués par un employeur à son employé accessoirement à un contrat de travail font actuellement l'objet d'une exclusion partielle (art. 1660 C.c. et art. 34 de la *Loi de conciliation*). Ils continueront de bénéficier d'une telle exclusion : l'employé ne bénéficiera pas du droit au maintien dans les lieux puisque la fin de son bail dépend de la fin de son contrat de travail<sup>63</sup>.

En définitive, l'étude des jugements sur trois décennies successives lève le voile sur l'augmentation significative des recours au tribunaux par les corporations propriétaires pour défendre leurs intérêts. S'il est communément admis que l'écart socioéconomique

---

<sup>61</sup> Ce genre de relation de dépendance peut faire penser aux servantes ou domestiques qui demeuraient chez leur employeur. Ruth Frager et Carmela Patrias, *Discounted Labour, Women Workers in Canada, 1870-1939*, Toronto, University of Toronto Press, 2005, p. 47. Dans certains cas, les tribunaux sont sollicités par les employeurs qui désirent expulser leur domestique. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 288082.

<sup>62</sup> Bien des domestiques offrent également leurs services en échange d'un gîte. Dans une poursuite pour récupérer une partie du salaire non payé, le propriétaire déclare que l'entente était de fournir le logement et la nourriture en échange de services domestiques, en précisant que le paiement d'un salaire fixe n'a jamais fait partie de l'arrangement. Il affirme que les montants donnés étaient discrétionnaires, « dans un but humanitaire ». La domestique n'arrive pas à prouver qu'un arrangement financier a été conclu, la demande est rejetée, avec dépens pour la domestique. BAnQ, Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 557010. Dans un autre dossier, une domestique revendique un montant promis à titre de salaire s'élevant à 432 \$ (40 \$ par mois). Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 282550. Ces cas exposent comment des inégalités socio-économiques de genre peuvent se répercuter négativement sur la situation résidentielle. Au sujet des conditions résidentielles des domestiques à une époque antérieure, voir Denyse Baillargeon, *Ménagères au temps de la crise*, Montréal, Éditions du remue-ménage, 1991, p. 60.

<sup>63</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires*, Québec, Service de la reprographie du Bureau de l'Éditeur officiel du Québec, février 1978, p. 21.

entre les parties s'accompagne d'une distance géographique, on remarque qu'une distance sociale s'opère également par l'effet des stratégies d'investissement et les modes de gestion des grands propriétaires. En effet, les intermédiaires de gestion, dont les effectifs se multiplient avec la concentration de la propriété et la capitalisation à grande échelle, instaurent une relation impersonnelle entre le locataire et le propriétaire; les contacts directs entre eux sont absents ou réduits au minimum. Ceci témoigne des transformations sociales du tissu urbain de l'après-guerre et de la progression du mouvement de dépersonnalisation progressive des liens sociaux autour de l'argent et du capital. Ce phénomène, étudié par les historiens du droit civil notamment pour la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>64</sup>, se manifeste avec force dans le domaine de l'habitation alors que la capitalisation, libre de réglementation, régent le développement urbain et systématise les rapports locatifs pour les réduire à des procédés administratifs au détriment de relations tangibles entre individus. Ce rapport distant des grands propriétaires vis-à-vis des occupants et des lieux possédés se fait aussi sentir lors des recours en justice.

#### **4.2. L'utilisation des tribunaux par les propriétaires : du pragmatisme au règlement de compte**

L'historiographie a déjà mis en lumière l'ingérence des propriétaires dans les corporations municipales à des fins de promotion foncière<sup>65</sup>. À Montréal, la mainmise des intérêts des propriétaires dans les affaires municipales est garantie par un mode de scrutin inique. Depuis 1940 en effet, « Montréal vit sous un nouveau régime qui a fait reculer la

---

<sup>64</sup> Robert A. Kagan, « The Routinization of Debt Collection: An Essay on Social Change and Conflict in the Courts », *Law and Society Review*, vol. 18, no 3, 1984, p. 323-372; Thierry Nootens, « Le contentieux de la Cour supérieure, 1880-1890 : droit, marché et société durant la transition au capitalisme industriel », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 69, nos 1-2, été-automne 2015, p. 165-188; Thierry Nootens et Nathalie Ricard, « Corporations, aléas des affaires et justice civile au Québec, 1880-1930 : le cas du district de Trois-Rivières », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 73 no 3, 2020, p. 5 à 29.

<sup>65</sup> Paul-André Linteau, *Maisonneuve ou Comment des promoteurs fabriquent une ville*, 281 p. En ce qui concerne l'influence des propriétaires au sein des corporations municipales : Mireille Lehoux, « Élus municipaux et promotion industrielle à Trois-Rivières, 1870-1920 », mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, avril 1994, 120 p.; Richard Dennis, « “Zoning” before zoning : the regulation of apartment housing in early twentieth century Winnipeg and Toronto », *Planning Perspectives*, no 15, 2000, p. 267-299; Michèle Dagenais, « Le domaine municipal au Québec : un espace méconnu », *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIEQ, 2002, p. 38-41.

démocratie »<sup>66</sup>, le tiers des conseillers étant élu par la seule voix des propriétaires alors qu'un autre tiers n'est pas composé d'élus, mais d'individus nommés parmi des organismes patronaux, syndicaux et universitaires<sup>67</sup>. Ce processus, contraire au suffrage universel et qui demeure en place jusqu'en 1960<sup>68</sup>, explique sans doute pourquoi l'appareil municipal a capté l'attention des historiens qui se sont penchés sur la question des rapports de pouvoir reliés au logement, délaissant quelque peu le rôle du système de justice en ce qui concerne la protection des intérêts associés à la propriété. L'analyse du système judiciaire, qui défend principalement des intérêts particuliers, démontre que, loin de former un groupe homogène, les propriétaires ont des intérêts souvent contradictoires<sup>69</sup>. En ce sens, l'utilisation des tribunaux par les propriétaires varie grandement selon la distance qui les sépare des lieux dans lesquels ils investissent. Alors que les uns sont pragmatiques dans leurs démarches judiciaires et se concentrent sur les aspects financiers, les autres, propriétaires occupants ou vivant à proximité, partagent des liens plus étroits avec les locataires et se préoccupent davantage de l'utilisation des lieux. Ainsi, nous tiendrons compte de la distinction prépondérante entre les propriétaires résidents ou vivants à proximité et les grands propriétaires institués sous forme de personne morale. Si cette division, peu nuancée, délaisse tout un spectre de propriétaires de « taille intermédiaire », elle permet néanmoins de mettre en opposition deux groupes, voire deux antagonistes dont les intérêts et les modes de gestion diffèrent grandement.

---

<sup>66</sup> Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 136.

<sup>67</sup> Le conseil municipal montréalais est « composé de trois catégories de conseillers, disposant chacune du tiers des sièges. Les conseillers de la classe A sont élus par les seuls propriétaires, ceux de la classe B par les propriétaires et les locataires ensemble, et ceux de la classe C sont nommés par des organismes patronaux, syndicaux et universitaires ». Cette réforme a pour conséquence d'accroître de façon significative l'influence des propriétaires, des milieux des affaires et des anglophones. Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 125.

<sup>68</sup> En 1960, la moitié des élus est choisie par les propriétaires et l'autre moitié par les propriétaires et les locataires, la classe C est abolie. Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 138, 139.

<sup>69</sup> Le souci accordé à la qualité de vie en période de réaménagement urbain par les propriétaires occupants, contrairement aux investisseurs non occupants, a été soulevé dans Aimé Roy, « Capital immobilier, propriétaires fonciers et aménagement de la ville : le cas du quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 25, no 64, 1981, p. 133-148.

#### 4.2.1 L'utilisation des tribunaux par les corporations d'investissement

Pour les compagnies d'investissement immobilier autant que pour les grands propriétaires individuels, le recours à la justice fait partie intégrante de la gestion de leurs actifs<sup>70</sup>. Le nom de certaines compagnies revient à plusieurs reprises dans les jugements, six fois pour la Beaufort Realities Inc., neuf pour la Suburban Agents Inc., quatre pour la Royal Trust Company et cinq fois pour la Westmount Realities Company<sup>71</sup>. Ces compagnies n'hésitent pas à utiliser la justice afin de défendre leurs intérêts et appliquent des protocoles lors de conflits. La récupération des loyers compte parmi leurs préoccupations et des procédures d'expulsion et de saisie des meubles sont appliquées promptement. Les relations impersonnelles qu'elles entretiennent avec leurs clients font en sorte qu'elles sont immanquablement moins sensibles aux difficultés financières de leurs locataires, qu'elles soient temporaires ou non. Elles se débarrassent indistinctement de leurs locataires, qu'ils soient aux prises avec des difficultés financières dramatiques, fortuites ou passagères.

En effet, certaines entreprises appliquent des protocoles éprouvés lorsqu'elles sont aux prises avec des problèmes particuliers. À titre d'exemple, la Suburban Agents Inc. et la Cummings Homes Inc., dont certains propriétaires sont les mêmes, poursuivent toutes deux en saisie-gagerie en expulsion dès le deuxième loyer non payé<sup>72</sup>. D'un autre côté, on remarque que les sociétés de portefeuille telles que la E & M Holdings Inc. et la Trust

---

<sup>70</sup> Une liste complète des corporations demanderessees rencontrées dans les jugements de l'échantillon de la Cour de magistrat, de la Cour provinciale et de la Cour supérieure pour les années 1950, 1960 et 1970 se retrouve à l'annexe 1.

<sup>71</sup> Suburban Agent Inc. : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 496629; 494932; 506482; 511254; 493771; 493771; 510289; 511254; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 232309; 258452; 279973; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 493770, 493890. Beaufort Realities Inc. : Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 229141; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782683; 783924; 791463; 769632; 785475. D.M.S. In Trust : Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 263022; 263297; 231563. G. Daneau Limitée : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 286395; 288015; 288466; 283299. Montrose Holding LTD : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 498281; 510824; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 267690. The Royal Trust Company : Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 285047; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 244834; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 787006; 791538. Westmount Realities Company : Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 252708; 253962; 264451; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 786382; 785672. York Holding Inc. : Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 243496; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782560; 781697.

<sup>72</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 493770; 493890; 494550; 497070; 519290.

General du Canada tardent parfois avant de poursuivre, sans doute parce que l'intérêt de leur investissement répond davantage à une logique de long terme<sup>73</sup>. Certains dossiers témoignent d'ailleurs des stratégies spéculatives à long terme des entreprises. Une poursuite notoire menée par la Taylor Blvd Realities Ltd s'attaque à la Cité de Montréal en 1963 pour perte de valeur foncière après l'adoption d'une nouvelle réglementation de zonage<sup>74</sup>. Les requérants sont, depuis le 25 novembre 1953, propriétaires de terrains vagues sur la rue Dudemaine, sur lesquels ils avaient le droit de bâtir des maisons à appartements de deux étages. Le 2 juin 1958, la Cité de Montréal édicte le règlement 2414 qui change le zonage des terrains en question, pour n'autoriser que la construction de maisons unifamiliales. Sans même que les constructions ne soient entamées, les spéculateurs fonciers prétendent qu'ils ont été expropriés d'un droit qui nécessite une indemnité de 250 000 \$. En effet, ils estiment que leur propriété foncière valait 2 \$ le pied carré avant la reclassification et affirment avoir été forcés de vendre à 1,20 \$. Le juge tranche : « il appert [...] que ceux-ci avaient acheté ces terrains dans le but de les revendre et non d'y construire des maisons »<sup>75</sup>. Insistant sur le fait que la société n'a jamais acquis de permis de construction, la cour rejette la demande. Précisons que ces pratiques spéculatives, fondées sur la revente tardive de terrains, tirent profit de la montée de la valeur du sol causée par les contraintes créées artificiellement sur le marché par les corporations d'investissement. Par leur simple inaction, les limitations imposées au développement urbain et résidentiel entraînent un effet de rareté qui fait augmenter les prix en faveur des revendeurs. Les profits sont donc issus de la pénurie d'espace et de logement qu'elles créent. Ceci constitue un exemple flagrant où la capitalisation ou plus précisément la spéculation immobilière, loin de favoriser une augmentation de l'offre, nuisent et ralentissent carrément le développement résidentiel.

---

<sup>73</sup> La Trust General du Canada attend quatre et six mois avant de poursuivre alors que l'E. & M. Holdings Inc. ne poursuit qu'après cinq mois de retard de paiement. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 500830; 513350; 513050. Lajeunesse Holdings Co. ne poursuit qu'après le troisième loyer échu. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 521570.

<sup>74</sup> Taylor Blvd. Realities Ltd c. Cité de Montréal, 1963, dans *Rapports de la Cour du Banc de la Reine/du Roi (B.R.)*, 1963, p. 839.

<sup>75</sup> Taylor Blvd Realities Ltd c. Cité de Montréal, 1963, dans *B.R.*, 1963, p. 839.

En général, les poursuites menées par des sociétés sont plus performantes en termes de durée des procédures, c'est-à-dire que la période entre l'ouverture du dossier et le jugement est plus courte. Parmi les dossiers qui ont survécu à l'élagage, la durée des procédures est de 41 jours en moyenne pour les sociétés, alors qu'elle est de 74 jours pour les particuliers<sup>76</sup>. Précisons que l'efficacité des procédures calculée ici ne donne pas une impression juste de l'ensemble des poursuites, puisque les dossiers conservés ne concernent que des causes entendues à la Cour supérieure, dont une part importante sont portées en appel<sup>77</sup>. Ces affaires sont donc plus complexes et s'étirent dans le temps. Néanmoins, le clivage entre la durée des poursuites entamées par les sociétés et la durée des démarches des particuliers est éloquent. D'une manière générale, les grands investisseurs évaluent efficacement leurs chances de succès avant de s'engager dans des procédures judiciaires et préfèrent se retirer lorsque l'issue est incertaine ou que les gains possibles ne justifient pas davantage de procédures.

L'envergure du capital investi et l'organisation structurelle des corporations entraînent la formation d'un entourage de spécialistes divers gravitant autour de celles-ci, dont des comptables, des notaires, des inspecteurs de bâtiment, mais également des avocats. On remarque d'ailleurs que les sociétés font fréquemment appel aux services d'un même avocat, qui connaît les affaires des administrateurs, et convoquent les mêmes spécialistes à la cour. De plus, la représentation par des employés de compagnies qui ne sont pas des membres du Barreau du Québec est tolérée à la Commission des Loyers, ce qui diminue les coûts reliés aux procédures. Un rapport gouvernemental de la fin des années 1970 atteste d'une plus grande ouverture de la part du système de justice en ce qui concerne la représentation des personnes morales :

une rapide étude de quelques décisions récentes des administrateurs des loyers et des commissaires permet d'affirmer que, présentement, ces derniers permettent la représentation par des personnes autres que des avocats. [...] On admet de façon

---

<sup>76</sup> Le temps moyen des procédures de la Suburban Agents Inc. et la Cummings Homes Inc. est de 39 jours.

<sup>77</sup> Nous n'avons pu utiliser les jugements pour évaluer l'efficacité des procédures, car seuls les dossiers, en tant que tels, contiennent des informations quant à la chronologie des procédures.

générale que les compagnies soient représentées par un de leurs administrateurs ou employés.<sup>78</sup>

Bien que les corporations doivent être représentées par avocat devant les tribunaux de droit commun<sup>79</sup>, elles nomment fréquemment l'un des leurs comme responsable du dossier. Ces mandataires sont généralement différents agents de la corporation, que ce soit le gérant de la compagnie<sup>80</sup>, l'assistant-gérant<sup>81</sup> ou un administrateur des propriétés<sup>82</sup>. Les grands investisseurs ou les actionnaires ne s'encombrent pas des tracas reliés aux procédures judiciaires, déléguant ce travail à des employés aptes à répondre adéquatement aux questions de droit.

Même lorsqu'ils sont poursuivis en justice et se retrouvent en position de défendeur, les grands propriétaires n'ont pas à répondre personnellement des actions et de leurs politiques de gestion devant la justice; leurs employés font office d'écran. À titre d'exemple, dans un dossier de discrimination raciale avérée en 1965 contre La Edlow Investment Corp.<sup>83</sup>, ce sont les employés, en l'occurrence le concierge et le gérant, qui vont devoir se présenter devant le juge relativement aux politiques discriminatoires de la corporation<sup>84</sup>.

Les locataires, de leur côté, ne profitent pas d'un tel réseau de spécialistes et les faibles moyens financiers de plusieurs d'entre eux les empêchent d'avoir recours à des professionnels du droit. L'inégalité reliée à ce qu'on pourrait qualifier de capital informationnel compte également parmi les facteurs influençant les rapports de pouvoir dans le domaine du logement, en particulier lorsqu'il est question de sociétés

---

<sup>78</sup> Le rapport précise que les pratiques de représentation sont loin d'être uniformes et vont d'ailleurs nécessiter des règles en la matière. Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 44-45.

<sup>79</sup> « Nul n'est tenu de se faire représenter par procureur devant les tribunaux, hormis : a) les personnes morales... ». Code de procédure civile, 1965 (1<sup>re</sup> session), chap. 80, art 61.

<sup>80</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1960, no 494590.

<sup>81</sup> *Ibid.*

<sup>82</sup> *Ibid.*, no, 522750.

<sup>83</sup> Gooding c. Edlow Investment Corp., C.s., 1965, dans *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1966, p. 436.

<sup>84</sup> La Edlow Investment Corp est fondée en janvier 1957 par Lou Finegold et Eddie Levine, tous deux manufacturiers, ainsi que de Netty Mol et Daniel Lazare, étudiants en droit selon la *Gazette officielle du Québec*.

d'investissement immobilier. À titre d'exemple, certains dossiers relatent des cas d'expulsions fondées sur le fait que le locataire n'a pas suivi rigoureusement les changements législatifs. Dans un dossier, une veuve se voit expulsée de son logement, car elle ignore que l'ordonnance 200, qui lui permet de sous-louer une partie de son logement malgré une stipulation dans son bail qui l'interdit, n'est plus en vigueur. Ce genre de manquements est beaucoup moins fréquent chez les corporations d'investissement et de gestion immobilière<sup>85</sup>.

#### 4.2.2 L'augmentation systématique des loyers : l'exemple des taxes municipales

Les corporations appliquent uniformément les mêmes règles de gestion à l'ensemble de leur parc immobilier, sans considération à l'égard du milieu urbain et des situations particulières vécues par leurs locataires. À titre d'exemple, une compagnie dont le taux d'inoccupation de ses logements est élevé tardera à envoyer l'avis de renouvellement des baux afin de provoquer un renouvellement en bloc d'un plus grand nombre de baux possible<sup>86</sup>. Toutefois, c'est sans nul doute l'augmentation systématique des loyers lors d'une hausse de taxe qui expose le mieux les mécanismes de gestion globale des corporations.

Contrairement à la taxe d'eau, dont la responsabilité incombe à l'occupant<sup>87</sup>, la taxe foncière repose sur les propriétaires. Toutefois, cela ne signifie pas pour autant qu'il s'agit d'un gain pour les locataires, car la montée des taxes représente l'une des justifications

<sup>85</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 284775.

<sup>86</sup> Nicole Giroux c. Les Structures Métropolitaines du Canada LTEE, C.p., 1978, no 500-02-008336-781.

<sup>87</sup> La responsabilité de payer pour l'eau revient aux consommateurs, elle ne représente pas un type de taxe foncière. La tarification à l'acte, privilégiée ici, exige de l'utilisateur de payer pour le service reçu. Les parties peuvent néanmoins s'entendre et préciser dans le bail à qui revient de payer la taxe. Bien qu'une très grande majorité de baux confirme que la responsabilité incombe au locataire, certains précisent que ce devoir revient au propriétaire. L'argent de la taxe d'eau peut alors être remis au locataire. Ces échanges en argent sont propices aux conflits, d'autant plus lorsqu'une période considérable sépare la remise en argent par le propriétaire et le paiement par le locataire. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 129422. Des propriétaires vont joindre une réclamation pour la taxe d'eau à leur demande principale. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, no 286090; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 281479; Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 498990; Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 238590. Néanmoins, les municipalités peuvent réclamer le paiement des taxes « aussi bien du locataire, de l'occupant ou autre possesseur de ce terrain que du propriétaire, de même que tout acquéreur subséquent de ce terrain ». *Loi des cités et villes*, Statuts refondus (S.R.) 1964, chap. 193, art. 535.

validant une augmentation du loyer<sup>88</sup>. Ainsi, les taxes foncières demeurent, tout de même, à l'ardoise des locataires, car on entérine toute augmentation du loyer proportionnelle à l'augmentation des taxes. De plus, ces hausses de taxes deviennent des occasions d'augmenter encore plus fortement les loyers que la limite admise légalement. Notons que cette montée des prix ne représente aucun avantage pour le locataire contrairement aux hausses basées sur les coûts de rénovations qui améliorent la qualité du logement par exemple.

Certains n'attendent même pas le renouvellement des baux pour exiger des sommes supplémentaires. Sur cette question, une affaire entendue à la Cour provinciale a marqué la jurisprudence<sup>89</sup>. Elle implique David Aberman, un grand propriétaire immobilier, qui réclame, en cours de bail et à l'ensemble de ses locataires, de payer pour l'augmentation des taxes municipales. Entre 1970 et 1974, les taxes foncières relatives à son complexe résidentiel de 94 logements sont passées de 27 954 \$ à 53 548 \$. Déterminé à ne pas déboursier un sou pour cette augmentation, Aberman divise le montant des taxes par 309, soit le nombre total de pièces dans l'ensemble de son immeuble, pour ensuite exiger un montant de chacun des locataires en fonction du nombre de pièces de leur logement<sup>90</sup>. Comme stipulé par une clause au bail, il exige une somme supplémentaire au loyer pour l'acquiescement d'une hausse de taxes avant même le renouvellement des baux. Alors que plus de la moitié des locataires ont déjà acquitté l'augmentation, il poursuit les autres en justice. Par exemple, il réclame 385 \$ d'un de ses locataires pour les taxes foncières de l'année 1974. Il s'agit d'une somme substantielle puisque ce dernier paie 215 \$ comme loyer mensuel pour un logement de cinq pièces. Il avait déjà déboursé 128 \$ pour sa part d'augmentation des taxes de l'année 1972 et 334 \$ pour l'année 1973. L'ancien administrateur des logements du propriétaire, qui s'occupe de près de 1 800 logements,

---

<sup>88</sup> Les hausses de loyers tiennent compte du revenu brut tiré de l'immeuble, des hausses de taxes et d'assurances, des frais de gestion et du rendement sur investissement recherché.

<sup>89</sup> David Aberman c. Kilton Gould, C.p., 1975, no 02-002 983-75, dans *Recueils de jurisprudence du Québec*, 1976, p. 158, 159.

<sup>90</sup> Le demandeur n'a pas calculé les demi-pièces ni les salles de bain et a soustrait un pourcentage de 7 % pour les garages; il enlève donc 1 791 \$ des 25 594 \$ de l'augmentation des taxes, ce qui donne 23 802 \$ qu'il divise par 309 pièces, ce qui fait 77 \$ par pièce, d'où les 385 \$ requis du défendeur. La Société centrale d'hypothèques et de logement procède également de la même façon pour calculer l'augmentation des loyers à la même époque.

affirme que tous les baux qu'il fait signer contiennent une « clause d'escalation », c'est-à-dire une clause d'indexation qui permet de réajuster le prix en fonction de la montée possible des taxes. La clause 17 du bail stipule :

agrees to pay a proportion of all increases in taxation on the said leased premises either by increased assessment, increased rates of taxation or new taxes that have been imposed since that date or that may be imposed in which the building is situated from time to time during the term of the present lease or any renewals thereof.<sup>91</sup>

Bien que cette stipulation ait été acceptée par les deux parties lors de la signature du bail, elle est susceptible d'être annulée par le tribunal puisque qu'elle contrevient à l'article 1060 C.c. qui précise qu'une obligation doit être déterminée ou déterminable pour être valide en droit<sup>92</sup>. Cet article rend sans effet ce type de clause puisqu'elle ne précise pas les montants réels de location ni les moyens utilisés pour calculer l'augmentation éventuelle. La cour rejette donc la demande du propriétaire. Soulignons que ces clauses d'indexation, bien qu'irrégulières, ont tout de même permis de réclamer rapidement des sommes à maints locataires afin d'éviter aux propriétaires de subir les contrecoups de la montée des taxes. L'appréhension de poursuites en justice en lien avec ce genre de stipulation au phrasé trouble exerce une pression sur le locataire, davantage enclin à s'acquiescer de l'augmentation qu'à se défendre en justice.

En 1974, le Projet de Loi 79 réitère le principe énoncé par l'article 1060 C.c. dans l'article 1664f C.c. qui prévoit qu'« est sans effet [...] toute clause visant directement ou indirectement à faire varier le loyer en cours de bail »<sup>93</sup>. Cette plus grande clarté dans la loi va limiter grandement ce genre de pratique<sup>94</sup>. En effet, lors des années à l'étude,

---

<sup>91</sup> David Aberman c. Kilton Gould, C.p., 1975, no 02-002 983-75, dans *Recueils de jurisprudence du Québec*, 1976, p. 158, 159.

<sup>92</sup> L'article 1060 du C.c. (1866) précise : « il faut que l'obligation ait pour objet une chose déterminée au moins quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine pourvu qu'elle puisse être déterminée ». Puisque la façon de partager l'augmentation des taxes entre les divers locataires n'a pas été définie à l'avance, le prix réclamé ne peut être modifié en cours de bail.

<sup>93</sup> *Loi concernant le louage de choses*, L.Q., 1973, chap. 74.

<sup>94</sup> Notons que dans le précédent dossier, le bail a été renouvelé en décembre 1973 alors que la loi, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1974 ne s'applique pas encore.

l'imprécision juridique sur cette question et le peu de réglementation sur le contenu des baux laissent libre cours à ce genre de pratique.

L'augmentation systématique des loyers chez les grands propriétaires lors d'une hausse des charges fiscales municipales atteste d'une culture du marché locatif dans laquelle les taxes sont le fardeau des résidents, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants, et non des investisseurs immobiliers. Effectivement, le propriétaire résidant doit, en théorie, déboursier une partie des taxes pour le logement qu'il occupe alors que le grand propriétaire redirige entièrement la facture à l'ensemble des locataires. S'ils appliquent une logique globale à la totalité de leurs logements et font signer des baux similaires présentant les mêmes clauses, ils insistent néanmoins, paradoxalement, pour que l'on reconnaisse que chaque relation contractuelle est unique et concerne seulement les deux parties au contrat, façon commode de contrecarrer l'organisation et l'union de locataires en justice.

#### **4.2.3 « Chaque bail est unique » : le plaidoyer des grands investisseurs contre le regroupement de locataires**

L'historiographie des luttes et des mouvements sociaux, qui s'est penchée sur la question des droits des locataires dans le contexte de la rénovation urbaine des années 1950<sup>95</sup> et 1960, a avancé l'hypothèse des possibles effets démobilisateurs des recours judiciaires traditionnels<sup>96</sup>. On craint, si l'on peut dire, que la lutte des locataires s'atomise, diminuant ainsi leur pouvoir de négociation. Au même moment, une jurisprudence québécoise ambivalente reconnaît le regroupement de demandes de locataires partageant une situation similaire. Si cette avenue n'est que peu publicisée à l'époque, il n'en demeure pas moins qu'elle représente un contrepouvoir efficace aux grands propriétaires immobiliers. Les propriétaires d'immeubles à logements vont

---

<sup>95</sup> Cette décennie est caractérisée par l'éclatement de l'agglomération montréalaise et la transformation de son marché du logement. Jean-Pierre Collin, *La cité coopérative canadienne-française*, Montréal et Québec, INRS-Urbanisation et Presses de l'Université du Québec, 1986, 184 p.

<sup>96</sup> Pierre Hamel et Jean-François Léonard, « Ambivalence des luttes urbaines et ambiguïté des interventions de l'État », *RIAC*, p. 74-82.

d'ailleurs contester la légitimité de ces démarches collectives devant les tribunaux, arguant de l'unicité de chaque bail et de la singularité de chaque échange locatif, bien que, dans la pratique, ils appliquent des procédés administratifs analogues à l'ensemble de leurs logements.

Les tribunaux ont établi que les articles 66 et 67 du Code de procédure civile de 1965, qui accordent la jonction des parties et la réunion dans une même demande de plusieurs causes d'action, s'appliquent aux locataires<sup>97</sup>. L'article 66 prévoit :

plusieurs causes d'action peuvent être réunies dans une même demande en justice, pourvu que les recours exercés ne soient pas incompatibles ni contradictoires, qu'ils tendent à des condamnations de même nature, que leur réunion ne soit pas expressément défendue, et qu'ils soient sujets au même mode d'enquête.<sup>98</sup>

L'article 67 précise qu'une réunion de causes d'action « doit être porté[e] devant la Cour provinciale, si cette cour est compétente à connaître de chacun des recours; sinon, elle doit l'être devant la Cour supérieure »<sup>99</sup>. Plusieurs locataires, dont les recours ont le même fondement juridique ou soulèvent les mêmes points de droit et de faits, peuvent ainsi s'assembler<sup>100</sup>. Dans la pratique, chaque locataire doit d'abord déposer une plainte individuelle et réclamer ensuite d'être entendu de concert avec d'autres par la Cour. Deux avantages sont en jeu. D'une part, les locataires peuvent partager certaines ressources telles que des experts et des témoins et ainsi réduire les frais judiciaires. D'autre part, ils peuvent échanger des informations entre eux, que ce soit pour comparer les loyers ou le contenu des baux, ce qui permet de présenter une demande mieux construite. Leur rencontre est l'occasion de discuter de problèmes vécus, avec le logement ou le propriétaire, et de formuler leurs doléances. Notons que si la communication entre les locataires d'un même propriétaire est à la base de leur association en justice, elle améliore assurément, dans un cadre extrajudiciaire, leur pouvoir de négociation.

---

<sup>97</sup> Code de procédure civile, S.Q., 1965 (1<sup>re</sup> session), chap. 80 (sanctionné le 6 août 1965). Le onzième chapitre du Code de procédure civile, « De la réunion d'actions », réitère les mêmes principes concernant la réunion d'actions similaires. Art. 270; 271; 272; 273. Silberstein c. Girelli, Cour du Banc de la Reine (B.R.), 1968, no 10614, dans *B.R.*, 1969, p. 217.

<sup>98</sup> Code de procédure civile, S.Q., 1965 (1<sup>re</sup> session), chap. 80, art. 66.

<sup>99</sup> *Ibid.*, art. 67.

<sup>100</sup> *Ibid.*

Les propriétaires d'immeubles à logement s'inquiètent de cette façon de procéder et combattent les regroupements de locataires en justice. Dans un dossier de 1968 qui va faire jurisprudence<sup>101</sup>, un propriétaire dépose une requête au tribunal afin d'ordonner aux 31 locataires qui ont joint leurs recours individuels, en vertu de l'article 66 et 67, de poursuivre séparément<sup>102</sup>. Par leur action liée, les locataires exigent que l'on ordonne, entre autres, une diminution de loyer de 25 %, le rétablissement des services d'un concierge, de fournir un chauffage adéquat et constant ainsi que des dommages-intérêts de 1 000 \$. À l'appui de sa requête, le propriétaire expose ce qui suit : « the claims of plaintiffs do not all have the same juridical basis, in that the individual written leases are not all the same »<sup>103</sup>. Au contraire, la Cour juge que l'ensemble des locataires partagent une situation suffisamment similaire pour justifier une poursuite commune. Bien qu'ils aient, bien entendu, signé des baux distincts, ils sont tous des locataires du défendeur et logent dans un même immeuble. La requête du propriétaire et sa demande en appel sont rejetées.

Dans un dossier similaire, entendu à la Cour supérieure en 1975, une propriétaire met en doute une décision de l'administrateur des loyers concernant une demande de fixation du loyer présentée par 21 locataires. La requérante, propriétaire d'un immeuble à logements multiples de Pointe-Claire, va, à la suite d'envoi d'avis d'augmentation de loyer, constater qu'un groupe de locataires se liguent contre ces hausses<sup>104</sup>. Refusant de se soumettre à la décision de la Commission des Loyers, elle s'adresse à la Cour supérieure pour obtenir l'émission d'un bref d'évocation afin d'être entendue devant les tribunaux de droit commun. Cette fois, la propriétaire ne conteste pas la validité d'un recours groupé, mais affirme que la Commission des Loyers est inapte pour juger de l'ensemble des facteurs en cause et des conséquences financières à long terme d'un contrôle des loyers appliqué à autant de logements à la fois. La Cour maintient les deux jugements antérieurs considérant le tout conforme à loi et refuse la demande d'évocation.

---

<sup>101</sup> Silberstein c. Girelli, B.R., 1968, no 10614, dans *B.R.*, 1969, p. 217.

<sup>102</sup> L'article prévoit : « le tribunal peut, en tout temps avant l'audition, ordonner que des recours joints en vertu du présent article soient poursuivis séparément, s'il est d'avis que les fins de la justice seront mieux servies ». *Code de procédure civile*, S.Q., 1965 (1<sup>re</sup> session), chap. 80, art. 67.

<sup>103</sup> Silberstein c. Girelli, B.R., 1968, no 10614, dans *B.R.*, 1969, p. 217.

<sup>104</sup> Beaudet Ltée c. Carson et autres, C.s., 1975, no 05-014811-754.

Une association de locataires s'établit aisément dans les immeubles à logements lorsque les locataires sont contraints de négocier le renouvellement de leur bail ou la hausse des loyers. À la fin des années 1970, le gouvernement québécois décrit le regroupement de locataires d'un même immeuble comme un moyen d'équilibrer les rapports de pouvoirs entre les parties et entend favoriser leur constitution :

la formation de telles associations sera de nature à favoriser le développement de nouveaux processus de négociation entre locateurs et locataires. C'est ainsi qu'on a connu au cours des récentes années quelques expériences de négociation collective des baux. Celle-ci est apparue comme un des mécanismes permettant aux locataires et à leur propriétaire de discuter ensemble et globalement, non seulement des loyers, mais de tous les autres aspects du bail et de leurs conditions d'habitation en général. Le gouvernement entend donc encourager diverses formules de négociation permettant aux parties non seulement de régler, mais également de prévenir les conflits sans intervention directe de l'État.<sup>105</sup>

Le gouvernement reconnaît l'existence juridique des associations de locataires, donc leur valeur légale, lorsqu'ils ont à exercer des droits identiques. On souligne les intérêts et avantages de leur regroupement, notamment la diminution des frais et la simplification des procédures<sup>106</sup>. On affirme que ces regroupements seront encouragés et encadrés :

Le domaine de la location résidentielle apparaît particulièrement approprié à l'exercice de recours collectifs par les locataires [...] La loi prévoira donc que les locataires pourront, par l'entremise d'un représentant, exercer des recours collectifs en demande. Ce recours s'effectuera selon les modalités qui suivent [...] <sup>107</sup>

Cependant, ce recours ne sera que très peu publicisé et demeurera relativement marginal, contribuant ainsi à maintenir l'idée largement acceptée par la population non initiée aux enjeux du droit locatif, de la singularité de chaque demande de locataires en justice. C'est d'ailleurs précisément cette exclusivité du rapport propriétaire-locataire que promeuvent et défendent les détenteurs d'immeubles à logements. L'idéologie du droit contractuel, qui insiste pour que le lien de droit concerne seulement les deux parties au contrat, est évoquée

---

<sup>105</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 34.

<sup>106</sup> *Ibid.*, p. 33.

<sup>107</sup> *Ibid.*

afin d'enrayer le regroupement des recours. Cette idéologie masque mal, mais masque tout de même de manière massive, des réalités brutes du marché locatif.

#### **4.2.4 Des relations plus étroites entre les propriétaires occupants et leurs locataires**

En général, les liens entre locataires et propriétaires occupants sont plus étroits. Outre la proximité physique, plusieurs partagent un lien de sociabilité particulier que ce soit le travail, un réseau de connaissances ou des liens familiaux, sans oublier la vie de quartier et les rapports de voisinage. Ces liens de proximité s'observent dans les dossiers judiciaires opposant les propriétaires occupants et les locataires. Précisons que la proximité n'est pas synonyme de conflits, cependant les archives judiciaires rendent difficilement compte des relations de bon voisinage. Toutefois, bien que les dossiers judiciaires fassent état de situations où, précisément, la proximité des parties est en cause, les réclamations en justice des propriétaires occupants témoignent du souci qu'ils accordent à leur milieu de vie et aux mœurs du voisinage. Peu d'éléments de notre enquête nous permettent d'analyser l'évolution de ces rapports de proximité dans le temps, c'est pourquoi nous considérerons ici notre période d'étude comme un ensemble relativement homogène.

#### ***La famille et les liens sociaux de proximité***

L'historiographie a déjà souligné l'apport des petits investisseurs occupants dans le développement urbain de l'île de Montréal pour qui la principale raison de leur investissement est de se loger et de transmettre un patrimoine à leur famille<sup>108</sup>. L'étude des archives judiciaires nous permet de constater que les préoccupations de ces propriétaires ainsi que la gestion de leurs avoirs diffèrent de celles des grands capitalistes. La volonté de bâtir et transmettre un patrimoine s'observe dans les dossiers judiciaires. À titre d'exemple,

---

<sup>108</sup> Pierre Bourdieu a mis en lumière cet aspect de la propriété affirmant que la propriété représente « l'élément central d'un *patrimoine* dont on attend qu'il dure au moins autant que son propriétaire, et même qu'il lui survive, à titre d'héritage transmissible ». Pierre Bourdieu, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil, 2000, p. 34. David Hanna a souligné que la construction de petits immeubles résidentiels à Montréal au XIX<sup>e</sup> siècle a fortement été influencée par l'investissement de petits propriétaires issus de l'industrie de la construction. David Hanna, *Montreal, A City Built by Small Builders : 1867-1880*, thèse de doctorat en géographie, Université McGill, Montréal, 1986, 303 p.

une analyse de genre des justiciables fait ressortir qu'une forte proportion des femmes propriétaires affirment être veuves. En effet, parmi l'ensemble des 127 demandes enregistrées par des femmes propriétaires, 35 affirment être veuves, soit 28 % d'entre elles. On peut ainsi supposer qu'une partie d'entre elles ont accédé à la propriété par héritage, après le décès du mari.

Parmi nos jugements, les femmes justiciables sont plus souvent propriétaires que locataires. On compte 88 femmes locataires dans l'ensemble des jugements et 135 femmes propriétaires. Ceci s'explique par le fait que c'est principalement le mari, chef de ménage, qui contracte, ce qui fait en sorte que les femmes sont moins souvent signataires au bail et, ce faisant, moins poursuivies en justice en tant que locataires. Si elles sont généralement moins présentes lors de la signature du bail, elles se retrouvent détentrices de la propriété et des obligations contractuelles à la suite du décès du mari. De ce fait, elles apparaissent davantage en tant que demanderesses (147 dossiers) que défenderesses (77 dossiers).

Globalement, les rapports de location entre membres d'une même famille dissipent quelque peu la frontière séparant les propriétaires et locataires et complexifient parfois les échanges, à plus forte raison lorsque les immeubles en question font partie d'un même patrimoine familial. D'un côté, les liens familiaux justifient des sacrifices de la part de locataires dans le but de favoriser la rentabilité de l'immeuble, d'un autre côté certains poursuivent en justice afin de diminuer le loyer<sup>109</sup> ou récupérer l'argent investi dans le logement. À titre d'exemple, alors qu'un père propriétaire menace son fils, aussi son locataire, d'expulsion s'il ne rembourse pas le montant des loyers en souffrance, ce dernier procède par demande reconventionnelle afin qu'il puisse obtenir un remboursement pour les travaux effectués dans l'appartement<sup>110</sup>. Les querelles familiales étant difficiles à démêler, des juges condamnent parfois les fautifs à payer des dédommagements symboliques ou rejettent les demandes puisqu'ils considèrent que des dommages ont été

---

<sup>109</sup> Un gendre poursuit son beau-père pour loyer payé en trop. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 121990.

<sup>110</sup> La demande du père est acceptée et non celle du fils. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 122719.

subis de part et d'autre<sup>111</sup>. Ces jugements tentent essentiellement d'apaiser les tensions au sein des familles.

Bien que la proximité suscite des conflits, nous ne pouvons ignorer que la bonne entente entre les parties a permis la résolution de problèmes par des moyens extrajudiciaires. Toutefois, une étude basée sur les dossiers judiciaires ne permet pas de rendre compte de ces arrangements, voire de l'entraide entre propriétaires et locataires. En ce sens, Robert Silverman affirme au sujet des ententes informelles, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, qu'elles sont facilitées lorsque les parties se connaissent<sup>112</sup> :

Indeed, the real-estate business of the courts in the late nineteenth century suggests that litigation was the resort of plaintiffs who did not know the defendants well, if at all. Most plaintiffs in ejectment and rent cases were absentee landlord, men and woman who lived not only in other buildings but in other neighborhood. Similarly, builders rarely sued clients who lived near them.<sup>113</sup>

Puisque les écarts sociaux entre les parties sont moins marqués lorsque le propriétaire occupe également les lieux, peut-on en conclure que les gens de même classe sociale, en particulier les ouvriers, sont moins enclins à poursuivre des personnes de condition similaire? À ce sujet, l'étude de Robert Silverman démontre que la cohésion sociale à l'intérieur d'un quartier précis influence à la baisse le nombre de poursuites :

The important function of physical social distance in generating litigation was further demonstrated by the fact that at the turn of the century the landlords and tenants of the cohesive neighborhood of the North and West ends used the courts less frequently to settle dispute than did their counterparts in the disorganized South End. Furthermore, much of the increase in the number of landlord-tenant disputes [...] was the result of rent claims involving a defendant who lived in Boston proper and the plaintiff who resided in the suburbs or in one of the satellite towns.<sup>114</sup>

---

<sup>111</sup>Dans une demande en dommages, un juge précise que la cour « condamne le défendeur à payer au demandeur la somme de 1 \$ sans frais, vu toutes les circonstances de la cause et aussi le fait que les parties en cette cause sont parentes entre elles ». Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 134688.

<sup>112</sup> « Many of these disputes were settled informally, but this required some personal relationship between the parties ». Robert Silverman, *Law and Urban Growth: Civil litigation in the Boston Trial Courts, 1880-1900*, Princeton, Princeton University Press, 1981, p. 93.

<sup>113</sup> *Ibid.*, p. 94.

<sup>114</sup> *Ibid.*, p. 94-95. S'il est hasardeux de simplement conclure qu'il s'agit de collaboration entre individus d'une même classe sociale, on peut supposer que les plus petits propriétaires, ceux qui louent bien souvent le deuxième logement de leur immeuble, tentent d'éviter les inconvénients que pourraient entraîner des

Par contre, la proximité pose indéniablement le problème de la protection de la vie privée. Le respect de l'intimité est un enjeu soulevé dans les dossiers judiciaires impliquant des grands propriétaires, cependant il se pose avec plus d'acuité lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants. Tout au long de la période à l'étude, la surveillance, les visites et l'inspection des lieux peuvent se produire à n'importe quel moment, au choix du propriétaire. Outre les inspections improvisées et les indiscretions quotidiennes, certaines visites des lieux sont essentielles, que ce soit pour relouer à un nouveau locataire ou lorsque l'immeuble est mis en vente. Ces périodes s'accompagnent de désagréments pour le locataire alors que les demandes d'accès au logement et les visites de l'appartement sont répétées<sup>115</sup>. Pour ce qui est de l'accès au logement et des visites, aucun préavis n'est nécessaire. Le locataire ne peut se plaindre que pour perte de jouissance s'il démontre que les visites impromptues lui causent des préjudices évidents.

Ce n'est qu'avec le projet de loi 78, proposé en 1973, qu'on tente d'adopter une « réglementation de l'intrusion »<sup>116</sup>. On propose alors de donner un préavis d'au moins 24 heures avant les visites<sup>117</sup>. Bien que le projet de loi n'ait pas été adopté, l'article 1656 du C.c., qui entre en vigueur en 1974, réitère ce principe et impose un préavis de 24 heures, sauf en cas d'« urgence », pour faire visiter le logement<sup>118</sup>. De plus, l'article 1645, modifié la même année, limite les visites et l'affichage « au cours des trois mois qui précèdent l'expiration du bail »<sup>119</sup>. La *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil*

---

procédures judiciaires couteuses et visent des arrangements en dehors des institutions. De plus, ces propriétaires vont éviter de s'engager dans des poursuites inutiles lorsqu'ils connaissent la précarité financière du locataire et doutent de sa capacité de rembourser les loyers avec ou sans jugement à l'appui de leur démarche.

<sup>115</sup> Un locataire refuse de faire visiter le logement pour d'éventuels locataires. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 282041. Lorsque la relocation est compromise par le fait que les visites du loyer sont empêchées par un locataire, des propriétaires vont utiliser la justice afin de faire respecter cette obligation. Un propriétaire poursuit pour perte de loyer, parce que son locataire ne veut pas laisser passer de futurs locataires dans le logement du dessus et qui, pour s'y rendre, doivent passer par sa porte d'entrée. Ce dernier considère ces passages comme une perte de jouissance des lieux. La demande est accueillie, le locataire doit laisser passer les futurs locataires et payer un mois de loyer non perçu. Le propriétaire demandait un an d'indemnité de loyer. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 448931.

<sup>116</sup> Thérèse Rousseau Houle, « Projet de loi 78 (Loi concernant le louage de choses). Projet de loi 79 (Loi du Tribunal des Loyers) », *Les Cahiers de droit*, vol. 14, no 1, 1973, p. 119.

<sup>117</sup> *Ibid.*, p. 117.

<sup>118</sup> *Loi concernant le louage de choses*, L.Q., 1973, chap. 74 (entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1974).

<sup>119</sup> *Ibid.*

*et d'autres dispositions législatives*, entrée en vigueur en 1980, va compléter ces politiques de protection de la vie privée par des ajouts à l'article 1654 du *Code civil* qui règlementent davantage le droit d'accès au logement par le propriétaire<sup>120</sup>.

### ***Déplorer l'utilisation des lieux et les mauvaises mœurs***

Les archives judiciaires témoignent de la corrélation entre les comportements du voisinage et la qualité de vie<sup>121</sup>. Partageant un même milieu social et parfois même des espaces communs, les parties vivant à proximité critiquent plus fréquemment et de manière plus détaillée l'utilisation des lieux dans les poursuites<sup>122</sup>. La perte de jouissance, la détérioration des lieux ainsi que la corruption des mœurs comptent parmi les doléances des propriétaires occupants ou vivant à proximité des logements qu'ils louent. Ce type de poursuites témoigne des liens et des considérations reliés à l'espace de vie que partagent les propriétaires occupants avec leurs locataires, contrairement aux grands propriétaires dont l'éloignement s'accompagne d'un désintérêt pour ces questions.

À l'exception de rares cas où le propriétaire modifie l'aménagement des lieux<sup>123</sup>, c'est principalement le propriétaire qui poursuit pour déplorer des comportements inappropriés. Soulignons que la mobilité est plus facilement envisageable pour les locataires aux prises avec des voisins indésirables. Toutefois, comme on l'a vu dans le troisième chapitre, les locataires seront plus enclins à poursuivre à leur tour par des

<sup>120</sup> Art. 1654,1; 1654,2; 1654,3; 1654,4. *Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q., 1979, chap. 48 (entre partiellement en vigueur le 15 mars 1980).

<sup>121</sup> Les économistes ont déjà souligné les conséquences de l'utilisation des sols par le voisinage sur les valeurs immobilières en insistant sur leur interdépendance. Ce que les économistes appellent l'« effet de voisinage » renvoie aux conséquences financières de l'utilisation que fait un propriétaire de son espace sur le capital foncier des propriétés voisines. L'économiste Hayek précise : « à la différence de la situation qui prévaut en général avec le bien mobilier, situation où les avantages et inconvénients de l'emploi de celui-ci n'affectent que ceux qui s'en servent, l'usage d'une surface foncière affecte la plupart du temps l'utilisation possible des surfaces voisines ». Friedrich A. Hayek, *La constitution de la liberté*, Paris, Institut Coppet, 2019 (1<sup>re</sup> édition 1960), p. 460, 469. Si les répercussions financières de l'utilisation des lieux sur les propriétés voisines ont été soulignées, les incidences sur la qualité de vie ne sont que peu abordées par les économistes.

<sup>122</sup> Dans un dossier en 1970, le locataire poursuivi pour loyer échu, explique à l'aide d'une liste de 17 reproches adressés à son propriétaire habitant le même immeuble, les raisons pour lesquelles il ne paie plus le loyer. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 771831.

<sup>123</sup> Un propriétaire entreprend la construction d'une allonge en arrière de sa maison, privant ainsi le demandeur d'une chambre occupée auparavant par ses enfants pendant deux mois et demi. Le locataire réclame une diminution de loyer. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 408151.

demandes reconventionnelles lorsqu'ils sont poursuivis en justice. D'autant plus que dans ces conflits de proximité les reproches émanent souvent des deux côtés. De plus, les propriétaires cherchent, bien évidemment, à protéger leur immeuble de possibles détériorations que pourrait causer un locataire. À titre d'exemple, un propriétaire déplore que son locataire, qui habite au-dessus de lui, coupe du bois avec une hache dans la cuisine. Dans ce cas, aucun retard de loyer n'est signalé; le propriétaire demande la résiliation du bail ainsi que des indemnités de relocation et de dommages sur le logement<sup>124</sup>. Il se plaint également du bruit, d'un chien qui endommage le logement et de l'utilisation partielle des lieux comme « place d'affaires ».<sup>125</sup>

L'utilisation du domicile à des fins commerciales est dénoncée par les propriétaires. Parmi les inconvénients figurent la détérioration accélérée du logement et les troubles qu'occasionnent les passages fréquents de clients. De plus, le propriétaire risque des poursuites de la part de la municipalité si le zonage interdit les activités commerciales<sup>126</sup>. Toutefois, à l'exception des cas où les affaires du locataire sont ostentatoires, comme lorsqu'une enseigne annonce les services proposés<sup>127</sup>, la preuve pour ce genre de cause est ardue<sup>128</sup>. Résilier un bail sous prétexte que le locataire n'utilise pas adéquatement les lieux loués est plus difficile à justifier que le retard de paiement qui ne nécessite qu'un bail. En ce sens, un propriétaire occupant ou vivant à proximité peut plus aisément obtenir des informations et produire sa preuve. Notons que cette réalité s'applique à toutes sortes de causes<sup>129</sup>. Rappelons également que les baux résidentiels bénéficient de plus de protection

---

<sup>124</sup> La Cour déboute le demandeur de son action avec dépens. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 279047.

<sup>125</sup> La demande se fonde sur l'article 1624 C.c. qui énumère les raisons pouvant justifier une résiliation de bail et l'article 1633 C.c. qui précise que « s'il n'a pas été fait d'état des lieux [...] le locataire est présumé les avoirs reçus en bon état de réparation et il doit les rendre dans la même condition; sauf la preuve contraire ».

<sup>126</sup> La municipalité intervient afin de résilier un bail à la suite d'une plainte de voisins qui suspecte des activités commerciales dans une zone résidentielle. Le propriétaire serait, « en suffisante connaissance de cause », entré dans les liens contractuels d'un bail au mépris d'un règlement municipal (470 et 652) en vigueur dans la Cité d'Outremont en vue de permettre dans les lieux loués l'exploitation illégale d'une entreprise. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 782464.

<sup>127</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 124081.

<sup>128</sup> Une demande est rejetée avec dépens pour le propriétaire, ce dernier n'a pas démontré qu'il s'agit bien d'un local commercial. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 284578.

<sup>129</sup> Comme pour constater une détérioration du logement ou pour retrouver un locataire qui a déguerpi. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 778754. Par exemple, après le déguerpissement du locataire, le propriétaire, qui a déjà demeuré dans le même logement, connaît le lieu de travail de son ancien voisin, ce

que les baux commerciaux. En 1950, lorsque les propriétaires démontrent qu'un locataire se livre à des activités commerciales dans son logement, les protections des ordonnances fédérales qui relèvent de la location résidentielle sont levées et l'on procède à l'expulsion<sup>130</sup>.

Les propriétaires occupants se soucient des mœurs du voisinage et dénoncent les comportements inappropriés de leurs locataires. Les articles 990 et 1080 du C.c. leur permettent de résilier un bail lorsque l'utilisation des lieux est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public<sup>131</sup>. Certains s'inquiètent pour leur réputation qu'ils ne veulent pas voir éclaboussée par les activités qui se déroulent sous leur toit<sup>132</sup>. Les activités illicites telles que la prostitution sont détectées plus facilement par ces propriétaires et sont dénoncées plus promptement. À titre d'exemple, une cause de la Cour supérieure entendue en 1950 témoigne de la volonté d'un propriétaire de se débarrasser de sa locataire. Cette femme, non mariée, a déjà été condamnée pour s'être prostituée dans les lieux loués. Le propriétaire va profiter d'arrérages de loyer de quelques jours pour procéder à l'expulsion. Le bail est résilié et l'expulsion doit se faire sous trois jours<sup>133</sup>.

Précisons que les propriétaires sont contraints, autant par le gouvernement municipal que fédéral, d'assurer une surveillance adéquate des mœurs dans leurs propriétés. D'une part, le règlement no 921 de la municipalité de Montréal permet de

---

qui va permettre de le retrouver et de saisir son salaire. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 712914. Dans un autre dossier pour dommages corporels après une chute dans un escalier appartenant au propriétaire, le locataire affirme qu'il doit depuis porter un plâtre à la jambe. Le propriétaire, qui est voisin du demandeur, arrive à démontrer que le plâtre a été posé huit jours avant l'accident relaté en cour. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 788244.

<sup>130</sup> Dans un dossier, un propriétaire réussi a démontré que la locataire offre des soins de beauté chez elle. La demande de résiliation du bail et d'expulsion est accueillie et la locataire est expulsée sous trois jours avec dépens. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 286128.

<sup>131</sup> « La considération est illégale quand elle est prohibée par la loi, ou contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public ». C.c.B.-C., 1866, art. 990. « La condition contraire à la loi ou aux bonnes mœurs est nulle et rend nulle l'obligation qui en dépend ». C.c.B.-C., 1866, art. 1080. L'article 1062 du *Code civil* précise également que « l'objet d'une obligation doit être une chose possible qui ne soit ni prohibée par la loi ni contraire aux bonnes mœurs ». C.c.B.-C., art. 1062. Notons que le *Code civil* du Québec adopté en 1991 délaisse cette notion vétuste et imprécise de « bonnes mœurs ». Danielle Pinard, « Les dix ans de la Charte canadienne des droits et libertés et le droit civil québécois : quelques réflexions », *Ottawa Law Review/Revue de droit d'Ottawa*, vol. 24, no 1, 1992, p. 225.

<sup>132</sup> Notons que la simple mention que le locataire est indésirable ne suffit pas pour obtenir l'expulsion. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 117213.

<sup>133</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 280340.

fermer et d'apposer un cadenas dans un lieu dont le propriétaire a été condamné à deux reprises pour avoir laissé opérer là une maison de prostitution<sup>134</sup>. De plus, en vertu du paragraphe 5 de l'article 229 du Code criminel, le propriétaire d'une maison de débauche qui ne fait pas la démarche pour mettre fin au bail pourrait être considéré comme tenancier de l'établissement<sup>135</sup>. On comprend que les conséquences de cet article sont d'autant plus grandes pour les propriétaires occupants qui deviennent ainsi associés aux activités de leur locataire. Afin de prévenir la débauche, cet article établit la surveillance des locataires comme une obligation; les propriétaires demeurent responsables de l'utilisation des lieux qu'ils louent. Certains vont affirmer en cour que c'est l'appréhension d'une intervention de la municipalité contre eux qui motive leur démarche en justice<sup>136</sup>.

Plus distantes et moins soucieuses des activités de leurs locataires, les grandes corporations prennent plus de temps pour suspecter une utilisation inadéquate des lieux. Une grande entreprise immobilière va d'ailleurs tenter d'éviter la fermeture pour une année de son imposant édifice situé au 1439 boulevard St-Laurent, en plein cœur du *Red Light District*, après que deux condamnations pour avoir tenu une maison de débauche aient été attribuées à deux locataires différentes des lieux<sup>137</sup>. Une requête déposée par la municipalité de Montréal exige que le propriétaire soit privé de la jouissance de tout ou d'une partie de son immeuble pendant un certain temps<sup>138</sup>.

---

<sup>134</sup> Ce règlement prévoit que « le surintendant de police fera rapport à la Cour municipale de la Cité de Montréal chaque fois que deux infractions ou contraventions [...] à quelque disposition des articles 168, paragraphe 1(b), 182, paragraphes 2, 3 et 4 du Code criminel auront été commises dans un même immeuble, maison ou local, dans les douze mois précédents ».

<sup>135</sup> L'article 193 (1) du Code criminel prévoit également que tout le logis est considéré comme une maison de débauche, lorsqu'une partie sert de lieu de prostitution.

<sup>136</sup> Dans une demande en résiliation de bail et expulsion pour tenir une maison de prostitution, une propriétaire s'effraie des mesures que pourrait prendre la municipalité contre elle. La locataire a d'ailleurs été condamnée à cet égard par la Cour du recorder de la ville de Montréal. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 282074.

<sup>137</sup> *Montmartre Entreprise Inc. c. Gilbert*, Cour d'appel (C.a.), 1972, dans *Cour d'appel*, 1972, p. 558.

<sup>138</sup> Il faut dire que depuis les années 1950, le problème des mœurs devient une question politique majeure. Un vent de réforme prend naissance avec l'enquête sur la moralité, l'enquête Caron de 1950 à 1954, portée par l'avocat Pacifique Plante, ancien directeur adjoint de la police de Montréal. Ce mouvement d'assainissement des mœurs élabousse l'administration de Camillien Houde, ce qui favorise l'arrivée au pouvoir de Jean Drapeau en 1954. Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 137. Les principaux enjeux : le jeu, la prostitution et la corruption de la police. L'escouade des mœurs et drogues de la communauté urbaine de Montréal va tenter d'assainir les mœurs sur le territoire. Cette escouade va infiltrer les milieux interlopes, allant jusqu'à pénétrer dans les logements, afin de veiller aux bonnes mœurs. Un dossier de 1978 témoigne d'une opération policière plutôt intrusive. Le 19 octobre 1977, vers 14 h 20, le

Les menaces d'atteinte à la réputation, qui visent à faire pression sur l'autre partie, sont évoquées lorsqu'il s'agit de personnes vivant à proximité. À titre d'exemple, dans une affaire en résiliation de bail pour loyer en retard qui oppose un propriétaire résident et son locataire, l'avocat et cousin de ce dernier menace le propriétaire : s'il n'accepte pas les paiements tardifs envoyés par les locataires, « il userait de son influence pour que le défendeur quitte une maison occupée comme maison de chambres de jeunes filles »<sup>139</sup>, allusion à peine voilée à des activités de prostitution. Par ailleurs, l'hostilité entre les parties fait parfois en sorte qu'elles s'entêtent de manière déraisonnable dans une multitude de poursuites afin d'obtenir gain de cause. D'autres vont simplement se satisfaire des désagréments causés à autrui par un acharnement judiciaire quérulent<sup>140</sup>. Loin d'être des démarches pragmatiques qui répondent à des impératifs économiques, certaines poursuites visent une victoire morale ou sont crument vindicatives. L'animosité entre les parties vivant à proximité ou dans un même immeuble est parfois telle que les parties en viennent à « prendre en main l'administration de la justice »<sup>141</sup> et à se faire justice elles-mêmes.

### ***Se faire justice : la violence et les règlements de compte***

La violence dans les rapports de location n'est pas exclusive aux contractants vivant à proximité. Les dossiers témoignent en effet de l'animosité qui peut opposer des locataires et des intermédiaires de gestion<sup>142</sup>. Par contre, lorsqu'une dimension personnelle s'ajoute aux conflits, les relations versent plus aisément dans la violence. Les mésententes entraînent parfois des réactions spontanées et déraisonnables qui visent à châtier dans

---

constable Melançon sonne à la porte du 6030 Durocher et se présente en tant que « client ». Une femme lui répond et le conduit directement dans sa chambre où ils furent « surpris » par la descente de l'escouade des mœurs et drogues de la communauté urbaine de Montréal. *La Reine c. Baillargeon*, Le Tribunal de Montréal, 1978, no 18-7580, dans *R.L.*, 1980, p. 82.

<sup>139</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 276951.

<sup>140</sup> La justice va d'ailleurs intervenir afin de contrecarrer ces vellétés d'instrumentaliser les tribunaux comme un moyen de pression reliée à l'abus de procédure. Dans un jugement, on peut lire : « cette action n'aurait jamais dû venir devant les tribunaux », comme les parties font preuve de mauvaise foi. Le juge souligne « l'état d'esprit qui existe entre les parties », le présent litige étant le cinquième qui les oppose en seulement quelques mois. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 104696.

<sup>141</sup> *R. c. René Millette*, C.s., 1977, no 01-006 759-762, dans *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1977, p. 1015 à 1018.

<sup>142</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 787496.

l'immédiat, en marge du système de justice, et parfois même au détriment de ses propres intérêts. D'autres vont simplement se venger après avoir été déboutés par la justice.

L'interruption de services compte parmi ces réactions. En effet, les propriétaires occupants des duplex et triplex contrôlent bien souvent le fonctionnement de l'électricité et du chauffage. À titre d'exemple, un locateur d'un duplex semi-détaché, mécontent du fait que son locataire se réfère à la Commission de Loyers pour la fixation du loyer, décide d'interrompre les services de chauffage et d'eau chaude acheminés à travers sa résidence située au premier étage, afin de le contraindre à quitter les lieux<sup>143</sup>. Un foyer situé dans le sous-sol lui permet de couper le chauffage central sans en subir lui-même les inconvénients. De plus, un plombier témoigne de la présence d'une valve qui permet de desservir uniquement le logement du haut. La température moyenne du logement du haut en hiver est de 60 °F et atteint parfois la limite de 65 °F, « lorsque nous étions chanceux », soutient la mère du locataire. Le propriétaire affirme que s'il y a effectivement un chauffage inadéquat dans l'appartement, la cause en est la malpropreté des occupants qui ne prennent pas le temps de nettoyer les radiateurs. Quant à l'eau chaude, le service est interrompu fréquemment et coïncide avec le retour au travail du locataire. Les quantités disponibles ne permettent pas de remplir un bain. Le défendeur lui aurait déclaré que s'il voulait de l'eau chaude il n'avait qu'à s'acheter un chauffe-eau avec réservoir. Le premier témoin de la défense, un rentier et propriétaire d'immeuble à logement et habitant à proximité des lieux, dénonce également les comportements du locataire qui, selon lui, laisse les fenêtres ouvertes l'hiver. Durant l'interrogatoire, il avoue que les propriétaires de la rue se sont « incorporés » pour imposer des loyers plus élevés. La demande de fixation des loyers par le locataire contrecarrait leurs ambitions. « Déçu » par la décision de la Commission des Loyers et se sentant victime d'injustice, le propriétaire aurait décidé de se faire justice, affirme le juge.

Les accusations et les reproches entre cocontractants voisins peuvent être formulées en personne sur le coup de l'émotion, sans recours à des moyens de communication

---

<sup>143</sup> R. c. René Millette, C.s., 1977, no 01-006 759-762, dans *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1977, p. 1015 à 1018.

indirects tels que le téléphone ou le courrier. La distance et les intermédiaires de gestion ne peuvent alors créer un effet modérateur. La simple possibilité de verbaliser des insatisfactions dans l'immédiat peut faire basculer la relation dans la violence. Dans un dossier opposant deux parties qui habitent un même immeuble sur la rue Hochelaga, le locataire poursuit d'abord pour résiliation de bail, car il affirme ne pouvoir profiter de la pleine jouissance des lieux. Le 5 octobre 1969, le propriétaire a injustement interrompu le courant électrique dans le seul appartement du demandeur et non dans les autres logements de l'immeuble. Le lendemain, la police se déplace sur les lieux après que des menaces aient été proférées par l'épouse du défendeur. Le tribunal ne considère pas qu'il y ait matière à annulation du bail; on souligne qu'« il a été souvent décidé que de simples menaces ne constituaient pas une entrave à la paisible possession de la chose louée »<sup>144</sup>. L'action du locataire est rejetée. Par contre, la demande reconventionnelle du propriétaire pour dommages est accueillie. Étonnamment, les dommages ne se situent pas dans le logement loué, mais bien dans le logement occupé par le propriétaire. Dans la nuit du 14 octobre 1969, à trois heures du matin, le locataire, en boisson, cogne à la porte du propriétaire. Puisque le propriétaire refuse de lui ouvrir, le locataire crache sur la porte, détruit les murs du vestibule avec une bouteille d'alcool, avant de se défouler sur la voiture du propriétaire. De son côté, le locataire déclare avoir reçu un coup de poing et un coup de pied. Ce type de conflits, envenimé par la proximité, pousse à relativiser une vision idéalisée du vivre-ensemble où domine l'idée que les rapports plus étroits entre les propriétaires et les locataires sont garants de meilleures conditions d'habitation et de bonne entente<sup>145</sup>.

En résumé, la distance géographique et sociale entre les parties influence fortement les rapports de location et l'utilisation des tribunaux par les différentes catégories de propriétaires. Les propriétaires qui partagent avec leurs locataires un même environnement soulèvent des considérations associées à la qualité de vie et à l'utilisation des lieux, tandis

---

<sup>144</sup> Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 221020.

<sup>145</sup> Un autre dossier relate d'une altercation à l'intérieur même du logement loué. La locataire, veuve, allègue avoir été brusquement surprise dans sa chambre à coucher ce matin du 4 juin 1947 par l'intrusion de sa propriétaire qui s'est jetée sur elle pour la rouer de coups. Le juge affirme que « cet assaut a résulté en des contusions, des ecchymoses, des douleurs et des maux de tête et une nervosité continue; la demanderesse a dû, à la suite de cet assaut, recevoir des traitements médicaux ». Cette « intention malicieuse » s'est matérialisée en violation de domicile en partie à cause de la grande accessibilité au logement par la propriétaire. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 258788.

que les propriétaires éloignés s'inquiètent principalement du retour sur investissement, en particulier de la montée des valeurs foncières à long terme et du paiement du loyer à court terme. De plus, ces derniers sollicitent les tribunaux de manière routinière et systématique. L'étroitesse des liens entre les propriétaires occupants ou vivant à proximité et leurs locataires se manifeste par des gestes d'entraide, mais également par des confrontations.

### 4.3. Les recours judiciaires contre la détérioration des logements

La rénovation urbaine suscite des débats au cours des années 1950. On dénonce régulièrement l'existence de taudis dans les quartiers anciens de Montréal sans qu'une solution à ce problème fasse consensus. Certains projets, tels que le plan Dozois, proposent la démolition de taudis pour les remplacer par des habitations à loyer modique, mais ils « représentent toutefois une réponse bien limitée au problème de la détérioration du logement ancien à Montréal »<sup>146</sup>. Ces quelques initiatives pour le logement abordable n'affectent que très peu la tendance générale à la détérioration des immeubles. Alors que l'administration de Jean Drapeau<sup>147</sup> promeut la modernisation de la ville, elle « est fortement critiquée pour son insensibilité au sort des populations déplacées par les nombreuses démolitions [...] et pour l'insuffisance de ses interventions en matière d'habitation »<sup>148</sup>. Ce laxisme donne les coudées franches au libre marché, à la capitalisation immobilière et à la spéculation foncière. L'historiographie a démontré, d'une part, que la rentabilisation de l'espace au sol et la division de logements existants créent une densification résidentielle qui affecte la qualité des habitations dans bien des milieux de vie<sup>149</sup>, et, d'autre part, que la spéculation foncière des grands investisseurs provoque bien

---

<sup>146</sup> Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 140.

<sup>147</sup> Jean Drapeau est maire de la ville de Montréal pendant presque la totalité de notre période soit de 1954 à 1957 et de 1960 à 1986.

<sup>148</sup> Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 153.

<sup>149</sup> Nous savons que le cloisonnement d'immeuble déjà existant a permis à plusieurs propriétaires montréalais d'augmenter le nombre de loyers au détriment de la qualité des unités d'habitation. Des immeubles déjà existants sont subdivisés et cloisonnés créant ainsi des chambres noires alors que d'autres construisent des chambres à débarras qu'ils louent comme pièce habitable. Bien que les hygiénistes et les médecins aient manifesté leurs inquiétudes et réprobations devant de telles constructions et participent à la création de nouvelles lois, l'application de ces dernières n'est pas garantie. Ces pouvoirs sont peu exercés en raison du laxisme des autorités municipales qui ne se dotent pas des ressources nécessaires à l'application des règlements. Gabrielle Rioux, *Le milieu de l'urbanisme à Montréal (1897-1941) : histoire d'une*

souvent un dépérissement des logements abordables<sup>150</sup>, le délabrement des logements constituant parfois une stratégie des propriétaires et une source de profit en soi<sup>151</sup>. En effet, l'augmentation de la valeur du sol entraîne le dépérissement des immeubles dont les profits tirés de leur exploitation sont bien inférieurs à ceux qu'il serait possible d'en tirer si la vocation de l'immeuble changeait ou si l'on reconstruisait de nouveaux immeubles ou rénoverait en profondeur les immeubles existants. L'étude des dossiers judiciaires nous permet ici d'analyser la mise en œuvre des recours relatifs au dépérissement des immeubles et à la densification urbaine, alors que des locataires se plaignent d'une perte de la jouissance paisible des lieux, cela en évoquant notamment des subdivisions insonorisées, des aires communes inconfortables et des installations inutilisables<sup>152</sup>. On constate notamment que le contrôle mis en place au temps des ordonnances fédérales protège davantage les locataires contre les stratégies de rentabilisation de l'espace que le contrôle provincial mis en place au temps de la conciliation.

#### 4.3.1 La rentabilisation de l'espace au temps des ordonnances fédérales

Le contrôle strict imposé par les ordonnances fédérales vise à limiter les stratégies de propriétaires qui tenteraient de tirer profit de la crise du logement à Montréal causée par l'effort de guerre, lors de la Seconde Guerre mondiale. Alors que la construction résidentielle est au point mort, la rentabilisation de l'espace des immeubles déjà existants bat son plein. Vu la forte demande en logement, des immeubles sont subdivisés, ce qui

---

« *refondation* », Thèse de doctorat en études urbaines et en histoire, Université du Québec à Montréal et Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2013, p. 77, 85, 366.

<sup>150</sup> Fernand Lamarche, « Les fondements économiques de la question urbaine », *Sociologie et sociétés*, vol. 4, no 1, 1972, p. 15-42.

<sup>151</sup> Éveline Favretti souligne que, parmi les causes soulevées pour expliquer l'état de vétusté et d'insalubrité de certains logements de Montréal, se trouve la négligence des propriétaires qui, voyant les avantages de la rénovation urbaine se profiler, vont préférer miser sur l'augmentation de la valeur foncière plutôt que d'investir dans l'entretien de leurs logements. Éveline Favretti, *Montréal fait la guerre aux taudis : démolitions et expropriations (1950-1966)*, p. 46.

<sup>152</sup> Précisons que les lois de l'hygiène et l'application de ces règles s'appuient, en grande partie, sur la réglementation municipale. Les locataires qui se plaignent de l'état du logement doivent s'adresser au Bureau d'Hygiène de la Cité de Montréal. Un inspecteur de la ville est alors dépêché sur les lieux afin d'évaluer la qualité de l'immeuble. Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 552855. Toutefois, le peu de règles ou plutôt leur manque de précision sur ce qui constitue un logement en bon état d'habitabilité empêchent les recours contre le mal logis et contribuent à la détérioration du bâti. Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 27.

provoque une densification urbaine et, par ricochet, une proximité accrue entre les locataires. Ce faisant, des propriétaires vont ensuite préférer exiger un coût par personne dans ces lieux bondés plutôt qu'un loyer unique pour la location de chambres ou de logements exigus. C'est pour lutter contre ces stratégies que l'ordonnance 800 de la Commission des prix précise qu'un locateur ne peut exiger comme loyer d'une chambre que le coût soit fixé en fonction du nombre d'utilisateurs. Il y a une exception, comme le précise l'article 25 : « nul ne louera une chambre à un taux de tant par personne, à moins que la chambre ne soit garnie et meublée (y compris la literie et lingerie et le blanchissage de celles-ci) pour servir de chambre à coucher à chaque occupant »<sup>153</sup>. Malgré tout, devant l'ampleur des locations de chambres illégales, le gouvernement fédéral menace d'imposer l'affichage du loyer dans la chambre<sup>154</sup>. On considère alors que l'affichage obligatoire des loyers fixés ou du précédent loyer représente un moyen efficace pouvant garantir que le nouveau locataire soit informé correctement du précédent loyer.

L'étude des dossiers judiciaires en 1950 nous apprend que certains aménagements ont pour but de contourner les mesures gouvernementales visant la protection des locataires. Certains propriétaires, dont les loyers des chambres ont déjà été fixés par les estimateurs des loyers, vont convertir de manière expéditive, voire bâclée, leurs chambres en logements afin de dépasser le loyer maximum imposé aux chambres par les ordonnances du gouvernement fédéral. En effet, le loyer des chambres est davantage limité que celui des logements. La nature des habitations devient alors un enjeu débattu en justice<sup>155</sup>.

---

<sup>153</sup> La Commission des prix et du commerce en temps de guerre, « Ordonnances régissant les loyers maxima et la terminaison des baux pour logements domiciliaires et chambres », Codification administrative, Ottawa, Imprimeur du roi du Canada, février 1949.

<sup>154</sup> L'article 28 de l'ordonnance 800 précise qu'un : « administrateur des loyers peut à l'occasion, par avis publié dans les Décrets, Ordonnances et Règlements canadiens de guerre, obliger le locateur de toute chambre dans n'importe quelle région désignée à l'avis, à garder affichée dans un endroit bien en vue dans la chambre une carte de taux maxima sur une formule fournie par la Commission ». Ordonnance 800, art. 28.

<sup>155</sup> Le locateur peut demander une augmentation du taux maximum par personne pour la chambre auprès de l'estimateur des loyers pour deux raisons : si « le taux maximum par personne est inférieur au taux par personne généralement en vigueur pour l'occupation similaire d'une chambre semblable dans le voisinage » ou s'il y a « fourniture d'ameublement, garnitures, accessoires, services, repas ou commodités qui n'étaient pas fournis ou ne devraient pas être fournis pour ce taux maximum ». Ordonnance 800, art. 27.1a., 1b.

À titre d'exemple, la question en litige dans un dossier de 1950 pour loyer payé en trop est relative à la nature de l'espace loué. S'agit-il d'une chambre ou d'un logement<sup>156</sup>? La Cour juge que le locataire n'a pas eu droit à l'ensemble des services requis pour que le lieu soit considéré comme un logement; la toilette n'est ni cloisonnée, ni à l'usage exclusif du locataire. Le juge affirme que « la défenderesse après s'être renseignée aurait appris qu'elle pouvait peut-être louer sa cave comme logement qu'elle a cru convertir sa chambre en logement, pensant qu'il était suffisant pour cela d'installer une toilette »<sup>157</sup>.

Dans un autre dossier, où la Commission a déjà fixé un prix pour la chambre, la propriétaire affirme avoir effectué des rénovations dans le sous-sol afin d'en faire un logement selon l'article 2 de l'ordonnance 800. Toutefois, la toilette et l'évier sont installés dans un couloir partagé par plusieurs locataires où aucune porte ne se ferme sur ces nouvelles installations. Ainsi, on a procédé à l'aménagement de l'immeuble au détriment des règles d'usage les plus élémentaires. Le juge précise :

il convient de souligner que la défenderesse, en louant chacune des pièces de son sous-sol, [...] pouvait retirer en revenus le montant fantastique de 90 \$ par mois, ce qui démontre l'exploitation éhontée dont les locataires, s'ils n'étaient protégés par une régie des loyers, auraient été et pourraient être à l'avenir victimes de certains propriétaires.<sup>158</sup>

Le calcul de la propriétaire est mis en évidence dans le jugement puisqu'on souligne que le coût des rénovations, 65 \$ pour la pose d'une toilette et d'un lavabo, est bien faible en comparaison des 90 \$ par mois qu'elle retire en prétendant louer des logements.

Après la fin des ordonnances fédérales, alors que le contrôle des loyers est plus souple, la location de chambres n'est que très peu contrôlée, rendant moins avantageux pour le propriétaire de les transformer en logement. En effet, la location de chambre n'est pas encadrée par le *Code civil* ni par la *Loi de la conciliation*; « une liberté contractuelle absolue existe en ce domaine »<sup>159</sup>. Plusieurs propriétaires vont modifier quelque peu des

<sup>156</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1950, no 117937.

<sup>157</sup> *Ibid.*

<sup>158</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, no 277869.

<sup>159</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 10.

habitations ou logements pour les louer sous forme de chambres, diminuant ainsi la qualité des habitations. Toutefois, certaines municipalités comme celle de Montréal vont règlementer ce type de location en imposant notamment l'obtention de permis aux propriétaires de maison de chambres<sup>160</sup>. Des inspecteurs de la ville vont veiller à ce que chaque immeuble louant des chambres soit enregistré et donneront des amendes aux récalcitrants. Les propriétaires de maison de chambres illégales, c'est-à-dire non enregistrée et sans permis municipal, seront poursuivis en justice<sup>161</sup>. Toutefois, on constate que la définition de la maison de chambres dans les règlements municipaux demeure floue, ce qui nuit à la sanction des coupables et à l'application des règlements<sup>162</sup>. À la fin de notre période, un rapport gouvernemental témoigne du peu de protections pour les locataires de chambre : « il importe d'assurer aux chambreurs une protection égale à celle des autres locataires, en particulier en les mettant à l'abri de hausses de loyer abusives et d'évictions arbitraires »<sup>163</sup>. Outre le peu de contrôle sur la location de chambres, la forte demande en logement incite les propriétaires à subdiviser leurs logements afin de rentabiliser l'espace et de tirer ainsi un plus grand profit des immeubles. Il faut souligner également que la transformation de logements en chambres à louer diminue considérablement la valeur d'usage de ces espaces. Le droit à la pleine jouissance des lieux va être revendiqué par les locataires aux prises avec les inconvénients générés par la densité urbaine et les stratégies visant la rentabilisation de l'espace.

---

<sup>160</sup> Le règlement no 3718 de la ville de Montréal se lit comme suit : « dans l'application des règlements de zonage, de permis ou d'imposition d'une taxe spéciale constitue une maison de chambres ou de touristes tout bâtiment ou partie de bâtiment, autre qu'un hôtel, où des personnes sont logées moyennant compensation dans des chambres en nombre de plus de deux, à moins que chacune ne constitue un logement autonome pourvu de moyen individuel de cuisson, d'une salle de toilette, d'eau courante et de deux issues ». André Bélanger c. Emile Major, C.p., 1979, no 500-02-039-234-781.

<sup>161</sup> La Ville de Montréal c. Alcindor, Le Tribunal de Montréal, 1977, no 26-7688, dans *R.L.*, 1977, p. 419. Notons que des locataires vont également tenter de tirer profit de la forte demande en logement dans la région montréalaise en sous-louant leur logement comme maison de chambre. En effet, lorsque plus de 4 chambreurs logent dans le logement loué et que le locataire signataire ne semble pas occuper le logement, les soupçons d'un propriétaire le poussent à demander la résiliation du bail. André Bélanger c. Emile Major, C.p., 1979, no 500-02-039-234-781.

<sup>162</sup> La Ville de Montréal c. Rothman, Cour municipale de Montréal, 1962, no 10923, dans *R.L.*, 1965, p. 211.

<sup>163</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 19.

### 4.3.2 La densification urbaine et le droit à la pleine jouissance des lieux, au temps de la conciliation

La reprise de la construction dans l'après-guerre stimule la mise en chantier de grands projets résidentiels. La faible qualité de certaines habitations et la densification urbaine autour de ces immeubles entraînent une diminution de la qualité de vie qui s'observe dans les dossiers judiciaires alors que les locataires revendiquent leur droit à la jouissance paisible des lieux<sup>164</sup>. Nous avons déjà établi dans le troisième chapitre que la jurisprudence reconnaît que les locataires possèdent un recours conféré par l'article 1612 C.c afin de faire annuler leur bail si la sécurité des occupants est compromise de manière évidente<sup>165</sup>. L'article prévoit, entre autres, que « le locateur est obligé [...] de procurer la jouissance paisible de la chose pendant la durée du bail »<sup>166</sup>. Quels sont les recours judiciaires lorsque la proximité avec les autres résidents entrave la jouissance paisible des lieux? Outre la résiliation de bail, le locataire ne peut exiger qu'une diminution de loyer, aucun dommage n'étant accordé dans ce genre de cause<sup>167</sup>. Les gains des locataires sur ces questions sont toutefois très rares, d'une part parce que l'on considère que le locataire consent aux conditions d'habitation lors de la signature du bail et, d'autre part, en raison du fait que lorsqu'il est question des troubles reliés à la proximité entre résidents, la faute est attribuée aux agissements des voisins plutôt qu'à la mauvaise qualité du logement. Mal se loger apparaît ainsi comme un choix, celui du locataire libre de décider s'il veut s'y installer ou non. Il en découle que les désagréments doivent être tolérés par le signataire du bail qui

---

<sup>164</sup> Les conséquences de la construction de ces grands complexes immobiliers sur la qualité de vie des occupants ont été analysées par l'historiographie française. Sébastien Jolis s'intéresse à l'opposition d'une organisation de locataire envers ces « grands ensembles » mis en place dans l'après-guerre en mettant de l'avant la notion de qualité de vie et d'éventuels problèmes sociaux entraînés par la proximité entre les individus et l'éloignement des centres urbains. Sébastien Jolis, « Du logement au cadre de vie : mobilisations associatives et vie sociale dans les grands ensembles (1968-1973) », *Hypothèses*, no 16, 2013, p. 33-43.

<sup>165</sup> Bousquet c. Côté, 1933, dans *B.R.*, 1933, p. 436; Rabow c. Labrecque, C.s., 1938, dans *Recueils de jurisprudence du Québec*, 1938, p. 206; Liquornik c. Turret Construction and Housing Co., C.s., 1962, dans *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1962, p. 423.

<sup>166</sup> Art. 1612, C.c. (1866).

<sup>167</sup> Dans l'affaire Sigouin c. Taschereau, qui est citée à maintes reprises dans nos jugements, un locataire se plaint des activités commerciales qui se déroulent dans le logement du bas. Bien que la preuve démontre que le logement « était inhabitable comme maison privée; qu'il était dangereux pour la santé d'y demeurer [et] que cet état des choses constituait un trouble et une incommodité graves dans la jouissance des lieux loués », le bail est résilié mais la demande en dommages est rejetée. Sigouin c. Taschereau, Cour de révision, 1931, no 2330, dans *R.L.*, 1931, no 27, p. 376.

consent à habiter les lieux dans leur état. Les considérations reliées à la qualité de vie dans ces dossiers concernent principalement le bruit, l'intimité et les espaces partagés.

Déjà au tournant du XX<sup>e</sup> siècle, on construit des immeubles à appartements, mais l'envergure de ces derniers atteint des proportions impressionnantes lors de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle<sup>168</sup>. Certains grands complexes immobiliers comptent en effet une centaine d'unités d'habitation. Les espaces communs représentent un mal nécessaire, dans le cadre de l'érection de ces immeubles colossaux. Même dans certains immeubles de plus petites tailles, ces aires communes, où les locataires se croisent quotidiennement, sont particulièrement propices aux accidents<sup>169</sup> ainsi qu'aux conflits : cour arrière, escaliers intérieurs et extérieurs et corridors par exemple<sup>170</sup>. Il est indéniable que ces espaces communs représentent des défis mettant à l'épreuve le « vivre ensemble »<sup>171</sup>. Ils représentent d'abord des espaces imposés par des impératifs économiques de rentabilité foncière et des contraintes reliées au bâti<sup>172</sup>. Non souhaités par les locataires, mais plutôt acceptés par dépit; ces espaces constituent des inconvénients dont ils doivent s'accommoder. Notons que certains immeubles luxueux comprennent aussi des espaces partagés. Toutefois les enjeux dans ces espaces sont bien différents; les plaintes concernent la qualité des services promis<sup>173</sup>. L'historiographie a d'ailleurs souligné, à l'aide de témoignages, que les relations entre voisins immédiats, en particulier entre personnes habitant un même immeuble, sont plus ténues, cela « par la mise de l'avant d'une position

---

<sup>168</sup> Isabelle Huppé, « Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880–1914. Un nouveau type d'habitation », *Revue d'histoire urbaine*, vol. 39, no 2, 2011, p. 40-55.

<sup>169</sup> L'utilisation des espaces partagés par plusieurs locataires peut entraîner des accidents, des dommages corporels, dont la faute est difficilement attribuable. La justice doit alors établir si la faute relève du propriétaire ou de la mauvaise utilisation des lieux par le demandeur. Le propriétaire peut être en cause si la responsabilité repose sur lui ou un agent le représentant. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 736166. Par contre, d'une manière générale, la responsabilité repose sur les utilisateurs et non sur le propriétaire. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 746148.

<sup>170</sup> Séguin c. Heller Notofin Ltd, C.s., 1976, no 02-008003-75, R.L., 1977, p. 451.

<sup>171</sup> Annick Germain, Valérie Amiraux et Julie-Anne Boudreau (dir.), *Vivre ensemble à Montréal. Épreuves et convivialités*, Montréal, Atelier 10, 2017, 194 p.

<sup>172</sup> En France, ces constructions sont souvent appelées « immeubles à allées », puisque des couloirs desservent les appartements à tous les niveaux. Danièle Voldman, *Locataires et propriétaires : une histoire française*, p. 85.

<sup>173</sup> Crestohl c. Elite Investment Corp., C.s., 1966, dans *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1967, p. 566.

de réserve afin de protéger la vie privée »<sup>174</sup>. L'intimité est bien souvent compromise et les tribunaux sont sollicités pour arbitrer des conflits entre voisins immédiats<sup>175</sup>.

Certains dossiers témoignent d'ailleurs de situations intolérables qui mettent en cause l'utilisation de ces espaces. Dans une poursuite de 1960 pour déguerpissement entamée par un propriétaire, le locataire se défend en affirmant qu'il a quitté le logement pour des raisons graves de santé et de l'incapacité dans lequel il se trouvait de jouir d'une vie normale et paisible<sup>176</sup>. Il déclare d'abord que son voisin laisse sa chienne et ses neuf chiots vivre dans le corridor qui sépare les deux logements. La chienne aurait mordu à deux reprises ses enfants. Il se plaint des « mouillures » (urine) de chiens à l'intérieur. Au fil des jours, cinq cadavres de chiots sont retrouvés et laissés à l'abandon dans le corridor. Le bail du demandeur interdit pourtant les animaux<sup>177</sup>. Des miasmes se répandent dans son logement et l'été qui arrive lui fait craindre la polio. Le jugement précise : « ces choses se passaient au moment où il y avait plusieurs cas de polio dans la région métropolitaine et ailleurs dans la province de Québec »<sup>178</sup>. Le voisin n'a pas voulu coopérer avec le locataire, affirmant qu'il n'a pas d'affaire avec lui, alors que sa propriétaire n'intervient pas malgré ses multiples demandes. Le locataire suspecte le fait qu'elle laisse aller les choses puisque son voisin est également l'un de ses clients. La propriétaire se défend en affirmant que le locataire aurait dû s'adresser au Bureau d'Hygiène de la Cité de Montréal pour forcer l'occupant de l'appartement voisin à respecter les lois de l'hygiène. La Cour juge plutôt que la santé des occupants était compromise et qu'ils ont été forcés de quitter les lieux. La demande des loyers réclamés par la propriétaire est rejetée et le bail est résilié. Les défendeurs, précisons-le, sont d'origine allemande et ont eu besoin d'un traducteur lors des plaidoyers, alors que le mari de la propriétaire, qui parle aussi allemand, est juif.

---

<sup>174</sup> Dale Gilbert, *Vivre en quartier populaire. Saint-Sauveur, 1930-1980*, Septentrion, Québec, 2015, p. 176.

<sup>175</sup> Dans certains dossiers, la distinction entre espace privé et espace public devient un point de droit lorsqu'il est question des grands complexes d'habitation. La Reine c. Czubac, Le Tribunal de Montréal, 1978, no 17-10347, dans *R.L.*, 1979, p. 556.

<sup>176</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 552855.

<sup>177</sup> Si la présence d'animaux peut nuire à la qualité de vie du voisinage, elle est encore plus problématique dans les immeubles qui comprennent des espaces partagés. Les animaux pénètrent dans d'autres logements, s'attaquent aux ordures, dégagent des odeurs et effraient certains occupants. Claude Pigeon c. Anne Marie Veereate et Tousignant, C.p., 1979.

<sup>178</sup> Fonds C.m., TL196, S2, SSS4, 1960, no 552855.

Le cloisonnement d'immeubles déjà existant, la faible qualité de certaines habitations ainsi que l'entassement dans des logements de certains secteurs compromettent l'environnement sonore de bien des occupants qui se plaignent du bruit et des activités de leurs voisins. Le bruit produit par les voisins est mainte fois évoqué pour parler de perte de jouissance et pour expliquer un déguerpissement<sup>179</sup>. L'isolation entre les appartements d'un même immeuble est généralement moins efficace qu'entre les immeubles dont les divisions sont plus étanches et mieux insonorisées. Alors que des locataires soutiennent que les murs sont trop étroits, des juges soulignent qu'il s'agit de choses normales dont les locataires doivent s'accommoder. En ce sens, l'insonorisation déficiente de bon nombre d'immeubles de Montréal implique plus d'indulgence de la part des occupants envers les dérangements de toutes sortes, eux qui ont consenti à habiter les lieux. C'est aux locataires que revient la responsabilité de s'assurer que le logement est conforme à leurs aspirations; s'ils signent et acceptent le logement proposé, ils reconnaissent l'état d'habitabilité des lieux. Un juge précise en 1970 que « walls, floors and ceilings which are not sound-proof are nothing new in the City of Montreal and the defendants should have checked the premises before renting »<sup>180</sup>. On sous-entend que le locataire est libre de louer un autre appartement plus luxueux, si les logements moins bien pourvus lui déplaisent.

Bien que dans plusieurs cas, c'est précisément la qualité des logements qui est en cause, l'article 1616 du *Code civil*, en vigueur durant l'ensemble de la période étudiée, est évoqué afin de rediriger la faute sur les occupants, c'est-à-dire les autres locataires confrontés aux mêmes désagréments. L'article prévoit que le locateur ne peut être tenu responsable des dommages ou pertes de jouissance causés par un tiers, y compris les autres habitants de l'immeuble. Cet article libère le locateur de la garantie du fait des tiers, c'est-à-dire des actes des voisins<sup>181</sup>. La doctrine reconnaît également la responsabilité des occupants quant aux nuisances qu'ils occasionnent aux voisins :

---

<sup>179</sup> Un locataire affirme qu'il a quitté le loyer à cause du bruit provoqué par quatre machines à laver placées sous son logement. Le propriétaire n'a pas remédié à la situation bien que le locataire lui ait signalé la situation à maintes reprises. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 776490. Ailleurs, le bruit produit par des instruments de musique provoque un départ. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 281770.

<sup>180</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 787496.

<sup>181</sup> « Le locateur n'est pas tenu de garantir le locataire du trouble que des tiers apportent à sa jouissance par simple voie de fait sans prétendre aucun droit sur la chose louée; sauf au locataire son droit aux dommages-intérêts contre ces tiers, et sujet aux exceptions énoncées en l'article qui suit ». Art. 1616 C.c.B.-C., 1866.

cette nuisance peut être causée par un bruit excessif, par un tapage continu ou qui se répète trop souvent à des heures indues, par des mauvaises odeurs qui émanent de son logement et se répandent dans les logements voisins, ou par l'introduction dans son logement de punaise ou autre vermine.<sup>182</sup>

Ajoutons également que le locateur peut se déresponsabiliser des pertes de jouissance causées par le voisinage par l'ajout d'une clause d'exonération au bail<sup>183</sup>.

Ainsi, les tribunaux sont davantage enclins à reporter la faute sur l'utilisation des lieux par les occupants que de soulever la responsabilité des propriétaires à garantir la jouissance paisible des lieux. Par exemple, une locataire poursuit son propriétaire afin de récupérer un loyer payé d'avance après avoir déguerpi du logement, car le locataire au-dessus fait trop de bruit et elle juge le logement inhabitable. Des visiteurs partent tard et font fréquemment du bruit dans le corridor ce qui l'empêche de dormir et lui cause, selon son médecin, de l'anxiété. Ce dernier lui recommande de déménager puisque cette situation nuit à sa grossesse. En désaccord, le juge tranche : « nous sommes d'opinion qu'il s'agit simplement d'un cas de diminution de jouissance et que le locataire était obligé de supporter cet état de choses »<sup>184</sup>. Le juge dans cette affaire insiste sur la responsabilité du locataire bruyant qui aurait dû prendre, de son propre chef, des mesures pour insonoriser davantage son logement. Il note la présence de tapis uniquement dans le boudoir et affirme qu'« il est indiscutable que le fait de ne pas avoir de tapis rendait le logement beaucoup plus bruyant »<sup>185</sup>.

La refonte du *Code civil* en 1973 renouvelle l'obligation du propriétaire de garantir la jouissance paisible des lieux. L'article 1654 C.c., modifié en 1973, prévoit que « le locateur doit livrer et entretenir le local en bon état d'habitabilité et en procurer la jouissance paisible ». Toutefois la définition d'un bon état d'habitabilité demeure floue et

---

<sup>182</sup> Léon Faribault, *Traité de Droit civil du Québec : Du louage*, vol. 12, Wilson et Lafleur, 1951, p. 164.

<sup>183</sup> À l'aide d'une stipulation telle que « the lessor shall not be responsible for any damage, trouble or nuisance that the neighbours may cause to the lease ». Pièce D-1 au dossier. Fonds C.p., TP13, S2, SS2, SSS4, 1970, no 268094.

<sup>184</sup> Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1960, no 488819.

<sup>185</sup> *Ibid.*

laisse les propriétaires libres de juger des réparations nécessaires. De plus, le *Code civil* va réitérer l'imputabilité de l'occupant dans les démarches pour la diminution de jouissance reliée à la proximité des logements. En effet, les propriétaires vont se déresponsabiliser des dommages et des inconvénients reliés à des habitations faiblement insonorisées en s'appuyant sur l'article 1635 du *Code civil*<sup>186</sup> qui impose au locataire de se :

conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires du même immeuble. Il répond, envers le locateur et les autres locataires, des dommages qui peuvent résulter de la violation de cette obligation de sa part ou de celle des gens à qui il permet l'accès de l'immeuble. Cette violation permet aussi au locateur de demander la résiliation du bail<sup>187</sup>.

Puisque l'article 1635 C.c. permet la résiliation de bail lorsqu'un locataire trouble la jouissance normale des autres locataires, certains propriétaires préfèrent invoquer leur obligation de procurer la jouissance paisible aux locataires de l'article 1654 C.c. et exiger une expulsion après la réception de plaintes plutôt que d'effectuer des travaux ou d'agir en tant que médiateur afin de régler le problème. Même dans les cas de plaintes anonymes, des procédures d'expulsion sont entamées<sup>188</sup>. Dans l'un de ces dossiers, la défenderesse va justement pointer du doigt l'insonorisation de l'immeuble et soutenir qu'elle fait « son possible » seule avec ses cinq enfants<sup>189</sup>. Le juge souligne que ce genre de conflit relié au désagrément de voisinage est chose normale lorsqu'il est question d'immeuble à logement bon marché :

---

<sup>186</sup> À partir de 1974, l'article 1635 représente l'application au bail immobilier de la règle générale de l'article 1628 C.c. *Des obligations et des droits du locataire* qui précisent que l'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander des dommages, l'exécution en nature de l'obligation ou la résiliation du contrat en cas de préjudice sérieux. *Loi concernant le louage de choses*, L.Q., 1973, chap. 74, art.1 modifiant l'art. 1628. Notons que les mots « préjudice sérieux » en ce qui concerne la résiliation de bail ne figurent pas à l'article 1635 C.c. Cette question sera débattue dans l'importante affaire Greenbaum c. Levine, qui confirme que le préjudice doit également être sérieux pour qu'une demande de résiliation pour manquement aux obligations des locataires de baux immobiliers soit recevable. Greenbaum c. Levine, 1975, no AZ-75121059, dans *R.L.*, 1975, p. 454.

<sup>187</sup> *Loi concernant le louage de choses*, L.Q., 1973, chap. 74, art.1 modifiant l'art. 1635.

<sup>188</sup> Dans une cause, l'enquête démontre que la plainte anonyme affirmant que l'occupation d'une locataire d'un immeuble à logement s'avère une source de troubles sérieux pour tous les autres locataires provient de la fille de cette dernière alors qu'elle habite elle-même le logement. Greenbaum c. Levine, 1975, no AZ-75121059, dans *R.L.*, 1975, p. 454.

<sup>189</sup> Nicole Collin c. Adrienne Laplante, C.p., 1978, no 450-02-002073-77.

Comme dans la plupart des litiges de cette nature, la moitié des locataires prétendent que les troubles sont sérieux et l'autre moitié que les bruits sont normaux, occasionnels et n'ont pas ce caractère de préjudice sérieux pouvant justifier une demande de résiliation [...] La construction de loyers à prix modiques n'a pas pu se faire sans une diminution dans la qualité de l'insonorisation. L'entassement de plusieurs locataires dans un même immeuble n'est pas sans provoquer des conflits. [...] Considérant que le locateur en acceptant la défenderesse et ses cinq enfants, ne pouvait s'attendre à ce qu'ils soient aussi sages qu'un couple de personnes du troisième âge.<sup>190</sup>

Il semble tout fait ordinaire et commun ici que le logis s'accompagne de nuisances de ce genre. Bien que le juge reconnaisse la justesse de la démarche du propriétaire qui se doit d'assurer la jouissance paisible des lieux des autres locataires en exigeant l'expulsion de la famille (art. 1636), il ne procède pas à l'expulsion, car la locataire a déjà affirmé sa volonté de partir d'ici quelques semaines. C'est pourquoi la décision penche alors en faveur du statu quo : l'action est rejetée, mais sans frais.

Le bruit occasionné par les enfants revient maintes fois dans nos dossiers. On souligne qu'ils font du bruit après onze heures, font jouer de la musique et reçoivent des amis dans l'immeuble ou dans la cour commune<sup>191</sup>. Les plaintes concernent également l'utilisation des espaces communs. On soutient que « ces enfants ont flâné dans les corridors » ce qui, dit-on, perturbe la tranquillité des « co-locataires »<sup>192</sup>. Comme on l'a vu au troisième chapitre, l'absence de l'âge dans la liste des motifs interdits de discrimination dans le *Code civil* de 1973<sup>193</sup> et dans la *Charte des droits et libertés de la personne* de 1975<sup>194</sup> permet aux propriétaires de refuser les familles dans leur immeuble. De plus, on

---

<sup>190</sup> *Ibid.*

<sup>191</sup> Rappelons que dans la période d'après-Guerre, le baby-boom augmente sensiblement le nombre d'enfants dans la métropole. De plus, l'appareil stéréophonique, qui fait son apparition dans les années 1960, est ciblé par de nombreuses plaintes. Fonds C.s., TP11, S2, SS2, SSS4, 1970, no 781782. Bien entendu, le poste de radio est déjà bien implanté dans les loisirs des Montréalais, alors qu'on estime à 85 % les ménages montréalais qui en possèdent un en 1941. Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 127. Toutefois, l'arrivée de l'appareil stéréophonique marque un tournant en ce qui concerne le volume sonore.

<sup>192</sup> Le juge précise : « la présence d'enfants dont l'âge varie entre 12 et 18 ans amène invariablement des réunions bruyantes ». Nicole Collin c. Adrienne Laplante, C.p., 1978, no 450-02-002073-77.

<sup>193</sup> « Nul ne peut refuser de consentir un bail ou exercer de la discrimination dans la conclusion ou l'exécution d'un bail, en raison de la race, la croyance, le sexe, la couleur, la nationalité, l'origine ethnique, le lieu de naissance ou la langue ». *Loi concernant le louage des choses*, S.Q. 1973, chap. 74, art. 1 modifiant l'article 1664s (1974-1976).

<sup>194</sup> L'âge devient un motif de discrimination prohibé par la Charte en 1982. *Charte québécoise des droits et libertés de la personne*, 1982, chap. 61, art. 3.

constate qu'elles peuvent faire l'objet d'expulsion sous prétexte que le propriétaire doit assurer la jouissance paisible des lieux aux autres locataires. Précisons que les tribunaux ont néanmoins déjà sanctionné un bailleur ayant fait preuve de négligence dans le choix des locataires<sup>195</sup>.

Fait nouveau, l'article 1636 est également modifié en 1974 pour ajouter qu'« après avoir mis en demeure le locateur commun, le locataire troublé peut obtenir, si ce trouble persiste, une diminution de loyer ou la résiliation du bail [ainsi que] des dommages-intérêts »<sup>196</sup>. Avant ce changement législatif, seule une demande de diminution de loyer était recevable. Les locataires peuvent dorénavant jumeler une demande en dommages et intérêts à leur demande de diminution de loyer ou de résiliation. Par contre, les dommages et intérêts ne seront pas accordés si le propriétaire « prouve qu'il a agi en bon père de famille »<sup>197</sup>. Rappelons que l'imprécision de cette notion nuit aux réclamations des locataires<sup>198</sup>. De plus, l'article 1636 se termine en insistant sur le fait que le locateur, aux prises avec une demande en dommages-intérêts, peut toujours faire peser ces derniers sur un autre locataire : « ... sauf le recours du locateur en remboursement contre le locataire en faute ».

L'obligation d'entretenir les habitations qui pèse sur les propriétaires pose les problèmes de la conversion des immeubles et de la montée des prix. En effet, si l'entretien des immeubles constitue une tâche essentielle, les rénovations ou les améliorations au logement, qui constituent des réponses plus rentables économiquement pour le propriétaire, entraînent l'expulsion de bons nombres de locataires moins fortunés qui ne peuvent encaisser l'augmentation des loyers. S'impose alors une distinction à établir entre une dépense reliée à la réparation d'un élément existant et un investissement sous forme de

---

<sup>195</sup> Thérèse Rousseau Houle, « Projet de loi 78 (Loi concernant le louage de choses). Projet de loi 79 (Loi du Tribunal des Loyers) », p. 116.

<sup>196</sup> *Loi concernant le louage de choses*, L.Q., 1973, chap. 74, art.1 modifiant l'art. 1636.

<sup>197</sup> *Ibid.*

<sup>198</sup> À titre d'exemple, une action en diminution de loyer et en dommages-intérêts pour perte de jouissance causée par un autre locataire se solde par un résultat mitigé. Le demandeur d'une cinquantaine d'années se plaint du bruit du jeune couple parent de deux enfants en bas âge qui habitent au-dessus. La cour accorde un montant de 40 \$ de réduction pendant 5 mois, mais refuse les dommages demandés, car la preuve est insuffisante et l'on peut supposer que le propriétaire a fait preuve de sa bonne foi et qu'il a agi en bon père de famille. *Salomon Cohen c. Linka Vinaric*, C.p., 1979, no : 500-02-003909-798.

dépense capitalisable, telle la construction d'un nouvel étage ou l'amélioration globale d'un logement pour en faire un logement plus luxueux.

Ainsi, malgré que des propriétaires rentabilisent au maximum l'espace au sol et augmentent les tarifs des unités d'habitation afin d'augmenter leurs revenus, d'autres stratégies visant le profit provoquent une hausse des prix et, ce faisant, une diminution du parc locatif offert aux populations moins aisées. Cette diminution s'explique par plusieurs facteurs, notamment les démolitions<sup>199</sup>, les conversions d'immeubles et les reventes qui contribuent à la montée des prix<sup>200</sup>. Depuis les années 1970, les termes gentrification, ou embourgeoisement, sont employés pour décrire les transformations d'anciens quartiers<sup>201</sup>. On définit le phénomène de gentrification comme « l'appropriation par des couches sociales plus aisées d'espaces auparavant occupés par une population à revenus modestes »<sup>202</sup>. Ce processus s'accompagne généralement d'une transformation du mode d'occupation des habitations de la location vers la propriété<sup>203</sup>. En effet, l'augmentation du nombre de propriétaires occupants fait partie des facteurs qui expliquent cette transformation. Cette valorisation des anciens quartiers est bien reçue par les autorités municipales puisqu'elle s'accompagne d'une montée des prix et, par la même occasion, des taxes. Par contre, l'augmentation des prix tout comme celle des taxes se répercute sur les loyers et bon nombre de locataires doivent quitter leur logement et même leur quartier.

---

<sup>199</sup> Plusieurs lois vont d'ailleurs faciliter la démolition d'habitations. *Loi autorisant les membres du conseil de la cité de Montréal à exécuter un projet d'élimination de taudis et de construction d'habitations salubres*, S.Q., 1956, chap. 23; *Loi facilitant davantage l'exécution d'un projet d'élimination de taudis et de construction de logement salubre dans la Cité de Montréal*, S.Q., 1957, chap. 52.

<sup>200</sup> Depuis la cause *St Charles c. Friedman*, l'application des articles 1663 et 2128 du *Code civil* crée, en faveur de celui qui a un bail d'un immeuble, une charge sur cet immeuble. Le bail représente une charge sur l'immeuble et le locataire peut faire respecter ses droits au moyen de l'opposition à fin de charge, afin que l'acheteur respecte son bail. *St Charles et autres c. Friedman*, 1922, *Supreme court Reports*, no 62, p. 186; *Dufresne et al. c. syndics et Fregeau*, C.s., 1924, no 115, dans *R.L.*, no 30 p. 427. Par contre, bien que le bail demeure valide, la simple vente d'un immeuble fragilise le droit de demeurer dans les lieux des locataires. D'abord, il faut considérer que l'acquéreur peut vouloir reconvertir les logements pour d'autres fonctions ou tout simplement l'occuper. De plus, avant même la vente, un vendeur à tout intérêt à utiliser les moyens dont il dispose afin de libérer le logement de tout lien contractuel pour faciliter sa vente. Un nouveau propriétaire a tout intérêt à acheter un immeuble libéré d'obligations contractuelles.

<sup>201</sup> Anne-Marie Séguin, Paula Negron-Poblete et Philippe Apparicio, « Pauvreté et richesse dans la région montréalaise depuis l'après-guerre », p. 1153.

<sup>202</sup> Paul-André Linteau, *Brève histoire de Montréal*, p. 171.

<sup>203</sup> Anne-Marie Séguin, Paula Negron-Poblete et Philippe Apparicio, « Pauvreté et richesse dans la région montréalaise depuis l'après-guerre », p. 1153.

En théorie, les conversions d'immeubles et les démolitions nécessitent une autorisation d'un administrateur des loyers<sup>204</sup>. Toutefois, puisqu'aucune surveillance ou vérification des travaux n'est effectuée au cours de notre période d'étude, « la majorité des démolitions ou des transformations se font sans obtenir l'autorisation de l'administrateur des loyers et [...] il n'existe aucune sanction pour contrer cette pratique »<sup>205</sup>. D'ailleurs, les conversions illégales vont parfois tourner au drame. Dans un dossier de 1959, un ancien entrepôt transformé illégalement en immeuble à appartements d'une cinquantaine de logements prend feu<sup>206</sup>. Puisque les sorties de sauvetage étaient insuffisantes, l'incendie, causé par la négligence du concierge, pousse des locataires à se défenestrer du troisième étage.

De plus, le contrôle exercé par l'administrateur des loyers en matière de demandes de modification ou de démolition d'immeubles résidentiels est minime. Il ne doit que s'assurer « de la bonne foi » du requérant et du respect des règlements municipaux. Une fois la vérification effectuée, l'administrateur autorise la démolition ou la transformation de l'immeuble :

il ne possède pas le pouvoir de refuser une telle demande parce qu'elle serait contraire à l'intérêt public ou parce qu'il ne serait pas opportun de modifier l'usage de l'immeuble. On peut ainsi en arriver à démolir des immeubles en bon état pour y exploiter des terrains de stationnement, remplacer de grands logements pour familles nombreuses par des séries de petits appartements d'une ou deux pièces ou construire, là où s'élevaient des unités de logements à prix modique, des appartements de luxes.<sup>207</sup>

Ce laxisme du contrôle des conversions, combiné à l'appréhension de l'adoption d'un contrôle des loyers plus rigoureux depuis les modifications des règles du *Code civil* en 1973, provoque une conversion massive d'immeubles à logements en condominiums. Afin de juguler cette crise, une série de lois d'urgence visent à limiter ce mouvement de panique

---

<sup>204</sup> *Loi de la sécurité dans les édifices publics*, S.R.Q., 1941, chap. 170. Modifié en 1942 par la *Loi modifiant la Loi de la sécurité dans les édifices publics*, S.R.Q., 1942, chap. 47.

<sup>205</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 35.

<sup>206</sup> *Maisonneuve c. Birbaum*, C.s., 1962, *Recueils de jurisprudence du Québec-C.s.*, 1963, p. 257.

<sup>207</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 35.

en attendant la préparation et l'adoption de lois à caractère permanent<sup>208</sup>. En décembre 1974, un moratoire sur la transformation en condominiums d'immeubles loués est mis en place et demeure en vigueur jusqu'à la réforme de la Régie du logement en 1979.

En résumé, certains mécanismes économiques propres à la capitalisation immobilière, tels que la rentabilisation de l'espace et la spéculation foncière, nuisent au maintien de la qualité des habitations sur le sol montréalais. Les cycles économiques immobiliers comprennent une période anticipée de délabrement où l'entretien des logements est délaissé, le dépérissement de l'immeuble faisant partie d'une stratégie à long terme de grands propriétaires. Une étude de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dévoile qu'en 1974 20 % de l'ensemble des logements locatifs de la seule région métropolitaine de Montréal ont une structure en mauvais état<sup>209</sup>. Les notions de qualité de vie et de jouissance paisible des lieux sont de plus en plus évoquées en justice; toutefois, les recours sont ardues, notamment en raison du manque de précision des articles (1612 C.c., 1654 C.c.) qui prévoient que le locateur doit maintenir son logement en bon état et garantir la jouissance paisible des lieux. Selon le *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires* de 1978, « la réglementation sur les normes de qualité des logements est peu abondante [...] on ne trouve que peu de normes pour en maintenir la qualité et aucune norme d'application à la grandeur du Québec n'est [...] en vigueur »<sup>210</sup>. Seules quelques villes telles que Montréal, Québec, Sherbrooke et Verdun possèdent un code du logement et des services d'inspection municipaux. Par contre, la législation, au cours de notre période, est paralysée à cause de « vices de fonctionnement des organes chargés de voir à sa mise en application »<sup>211</sup>. La faute des désagréments vécus est reportée sur les occupants, le propriétaire n'étant que très peu ennuyé par les poursuites pour perte de jouissance relevant de la détérioration des immeubles et de la densification urbaine.

---

<sup>208</sup> *Ibid.*, p. 10.

<sup>209</sup> S.C.H.L., Inventaire 1974 au parc résidentiel, cité dans Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 9.

<sup>210</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, p. 9.

<sup>211</sup> *Ibid.*

## Conclusion

Après avoir d'abord étudié l'intervention gouvernementale dans la régulation des rapports contractuels dans les deuxième et troisième chapitres, nous avons ici analysé les effets des stratégies d'investissement des différents propriétaires sur le marché locatif. La variable de la distance physique séparant les propriétaires des lieux dans lesquels ils investissent a permis de mettre en évidence une différence marquée d'intérêts au sein de ce groupe. Entre les grands propriétaires, souvent incorporés en société par actions, et les propriétaires occupants, un spectre d'intérêts se déploie, mettant en évidence à des degrés divers la valeur marchande et la valeur d'usage des immeubles résidentiels.

L'analyse de la distance entre les justiciables démontre une augmentation des conflits judiciairisés entre les parties éloignées. Les propriétaires occupants sont de moins en moins présents alors, qu'inversement, la présence des sociétés d'investissement est grandissante. De plus, l'augmentation de la distance géographique entre les cocontractants s'accompagne d'une distance sociale. Cette réalité s'observe notamment par l'augmentation significative du nombre de corporations qui rassemblent une grande quantité de capitaux et administrent leurs actifs au moyen d'une panoplie d'intermédiaires de gestion. Pour les compagnies d'investissement immobilier autant que pour les autres grands propriétaires, le logement résidentiel représente essentiellement un véhicule d'investissement financier, les contacts avec les lieux et les locataires sont inexistantes et ils appliquent uniformément les mêmes règles de gestion à l'ensemble de leur parc immobilier. Ces entreprises représentent parfaitement les dynamiques de distanciation créées par la capitalisation à grande échelle entre les locataires et les réels détenteurs de la propriété.

De plus, le recours à la justice fait partie intégrante de leurs stratégies de gestion. Leurs démarches, portées par des professionnels du droit et des agents, sont normalisées. Inversement, la proximité géographique et les liens particuliers entre les propriétaires occupants et leurs locataires influencent fortement la teneur des conflits ainsi que les discours tenus lors des procédures. Ces discours s'accompagnent plus souvent de

remarques et de critiques quant au mode de vie et à l'utilisation des lieux. Certaines démarches versent dans l'émotion et visent même parfois une victoire morale.

Alors que la situation du logement est tributaire des stratégies des investisseurs, notamment la rentabilisation de l'espace disponible, des locataires déplorent les conditions d'habitation et tentent de revendiquer leur droit à la pleine jouissance des lieux lorsqu'ils sont confrontés aux inconvénients de la densification urbaine et de la détérioration des habitations. En effet, on remarque que des installations sont mises en place afin d'augmenter les profits tirés de la location, cela au détriment de la qualité des habitations et de la valeur d'usage. D'un autre côté, la spéculation foncière fait en sorte que l'entretien des bâtiments devient moins lucratif que de laisser les immeubles dépérir et de les remplacer par de nouvelles habitations dont les loyers ou le prix de vente sont plus en phase avec les valeurs du marché. Toutefois, les tribunaux de droit commun font rarement reposer sur les propriétaires la responsabilité des inconvénients découlant de la proximité et de la mauvaise qualité du bâti; ils insistent plutôt sur la reconnaissance implicite de l'état d'habitabilité des lieux par les locataires lors de la signature des baux et sur l'imputabilité des occupants ayant engendré les désagréments. Bien que les gains judiciaires des locataires sur ces questions soient rares, leurs revendications attestent du souci qu'ils partagent avec les propriétaires occupants, au plan de la qualité du milieu de vie et de la valeur d'usage des logements.

## CONCLUSION GÉNÉRALE

### L'étude des normes de régulation du marché

Le problème du logement à Montréal représente un enjeu de taille dont les conséquences économiques et sociales suscitent bien des débats, tant dans la société civile qu'au sein de la communauté scientifique. Historiquement, l'intervention des gouvernements en ce domaine se développe d'abord autour des enjeux qui touchent le logement social et l'accès à la propriété, pour ensuite s'élargir – au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle – à la régulation du marché locatif lui-même. À ce jour, les historiens et les sociologues canadiens et québécois ont porté surtout leur attention sur les deux premiers types d'interventionnisme, laissant ainsi dans l'ombre les mesures de régulation du marché, les interventions de l'État dans la relation contractuelle entre locataires et propriétaires, ainsi que le rôle de la justice en cas de conflit entre ces parties. Pourtant, ces politiques, dites temporaires dans l'historiographie américaine, perdurent et s'implantent de manière permanente au Québec.

Par ailleurs, les études qui ont souligné les effets pervers de la capitalisation immobilière ainsi que les inégalités en matière de logement ont principalement présenté le logement social comme solution de remplacement au marché privé, sans pour autant questionner les outils pouvant directement contraindre ce marché. Le logement social a également capté une grande partie de l'attention des chercheurs alors que ce type de logement ne correspond, en réalité, qu'à une portion très congrue de l'ensemble du parc locatif<sup>1</sup>. De plus, les études parcellaires et le fractionnement des locataires en plusieurs sous-groupes étudiés, par les historiens et les sociologues, ont contribué à mettre de l'avant

---

<sup>1</sup> En 1978, « la grande majorité des logements de location appartiennent à l'entreprise privée. Cette proportion est évaluée à 97,8 p. cent tandis que les logements publics ne représentent que 2,1 p. cent du marché ». Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*, Québec, Service de la reprographie du Bureau de l'Éditeur officiel du Québec, février 1978, p. 9.

les difficultés vécues par certains groupes minoritaires ou marginalisés et, par voie de conséquence, à valoriser des mesures interventionnistes de financement dirigées vers ces populations plus vulnérables. Cette approche ne permet pas d'avoir une vision d'ensemble et masque à bien des égards les structures qui sont aux fondements des relations locatives et des mécanismes de régulation du marché même.

Notre approche se voulait globale. Elle s'intéressait à la fois aux relations contractuelles et aux rapports de pouvoir entre les parties dans le cadre de ce nouvel interventionnisme centré sur la régulation des échanges. Aussi, plutôt que d'analyser un territoire plus circonscrit en s'attardant à ses singularités, nous avons préféré élargir notre terrain d'enquête à l'ensemble de l'île de Montréal. Cette approche nous a permis de tirer des conclusions générales qui, au-delà des conjonctures sociales et économiques locales et spécifiques, s'appliquent aux dynamiques des marchés immobilier et locatif dans leur ensemble. De même, les bornes chronologiques de notre étude (1941-1979), qui encadrent l'apparition des premières politiques fédérales de régulation du marché locatif ainsi que leur récupération par le gouvernement provincial québécois, nous ont permis d'élargir notre analyse au-delà d'une parenthèse historique particulière et exceptionnelle. Ainsi, nous avons été en mesure d'étudier le passage d'un marché dominé principalement par une logique libérale à l'inclusion de mécanismes de régulation étatique des relations privées entre propriétaires et locataires. Le désavantage d'une telle démarche implique bien entendu de délaissier les analyses plus fines à propos d'enjeux locaux, de cas particulier ou d'événements plus ponctuels. Nous avons cependant préféré proposer une vue d'ensemble des mécanismes de régulation du marché locatif et des relations locataires-propriétaires, au risque de gommer les expériences de certains groupes sociaux et l'analyse des caractéristiques particulières de marchés de plus petite taille.

L'histoire des politiques de régulation du marché locatif débute véritablement au Canada – et à Montréal – pendant la Deuxième Guerre mondiale, alors que les impératifs de production industrielle liés à l'effort de guerre poussent le gouvernement fédéral à limiter les salaires et la montée des prix à la consommation, incluant les loyers. Le contrôle des loyers va perdurer au sortir du conflit mondial, jusqu'à ce que le gouvernement

provincial adopte une politique interventionniste similaire, mais qui se distingue par la primauté qu'elle accorde aux mécanismes d'autorégulation. La pérennité, dans l'après-guerre, de ces politiques économiques de régulation d'un marché traditionnellement dit libre témoigne d'un important changement de mentalité<sup>2</sup>. Toutefois, nous avons démontré que l'histoire du droit substantiel relatif au logement au Québec et à Montréal ne se résume pas à une évolution progressive vers une protection accrue des droits des locataires et une plus grande équité entre les cocontractants. On remarque en effet que la liberté contractuelle est d'abord fortement limitée en période de guerre (plus précisément entre 1941-1951), alors qu'elle est faiblement contrainte lors des trente glorieuses, avant d'être progressivement modérée à partir de 1973, avec notamment la réforme du *Code civil* et, ensuite, l'adoption de la *Loi sur la Régie du logement* en 1979. Plusieurs mesures sont alors adoptées. Elles touchent autant le fondement que la forme du contrat locatif, mesures dont l'objectif est de rééquilibrer, du moins en partie, les rapports de pouvoir inégaux qui existent entre les cocontractants<sup>3</sup>. On reconnaît alors un caractère particulier au bail résidentiel, la loi fixe certaines obligations et encadre son contenu.

### **La mise en œuvre de la loi et la libre négociation**

Si l'analyse du cadre légal permet de comprendre l'évolution des modes de régulation, c'est sa mise en œuvre effective qui permet d'analyser comment se structurent et se transforment les rapports entre propriétaires et locataires. L'étude des conflits relatifs au logement résidentiel a permis de relever un important écart entre les lois et les normes mises en place par les gouvernements ainsi que leur influence réelle sur le terrain même

---

<sup>2</sup> Thomas Piketty affirme qu'une transformation radicale des rapports de force politico-idéologiques se produit au cours de la période 1910-1950 à l'échelle de l'Occident, cela dans un contexte où « les guerres, les crises et les révolutions démontraient au grand jour les limites du marché autorégulé et le besoin d'un encastrement social de l'économie ». Thomas Piketty, *Capital et idéologie*, Paris, Éditions du Seuil, 2019, p. 537.

<sup>3</sup> « Ce régime nouveau se caractérise par la reconnaissance de deux idées forces : -un contrôle accru de la liberté contractuelle-le rétablissement de l'équité contractuelle ». Paul-André Crépeau, « Les principes directeurs de la réforme de louage de choses » dans *Landlord & Tenant Legislation : nouvelles lois sur le louage de choses*, Les Conférences W.C.J. Meredith Memorial série 1974, Montréal, McGill University et Wilson et Lafleur, 1975, p. 16. À la fin de notre période, en 1979, la hiérarchie des règles se retrouve changée puisque la liberté contractuelle perd son statut de principe supérieure au profit du contrôle du loyer et du maintien dans les lieux. Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, 2<sup>e</sup> édition, Montréal, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1997, p.182-183.

des interactions du marché locatif. Nous avons démontré que la primauté accordée par le législateur à la libre négociation et aux privilèges associés à la propriété a grandement limité, voire invalidé, certains droits pourtant formellement accordés aux locataires.

Ainsi, alors que les politiques de contrôle des loyers mises en place par le gouvernement fédéral entre 1941 et 1951 visent, entre autres, à garantir le maintien des locataires dans les lieux en limitant les départs forcés après une hausse du loyer insupportable pour l'occupant, l'analyse des dossiers judiciaires montre que les tentatives de contournement du contrôle des loyers tendent à précariser davantage l'installation des locataires sur le long terme. Alors que les ordonnances fédérales imposent un contrôle strict des loyers, on remarque que le droit de reprise du logement, pour divers motifs, est souvent invoqué pour mener à une période d'inoccupation du logement et éventuellement à une augmentation du loyer. Au cours de cette période, des propriétaires réduisent aussi la durée des baux afin de faciliter leur résiliation et ainsi fragiliser le droit des locataires au maintien dans les lieux.

Par la suite, les largesses consenties à la liberté contractuelle dans la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* (1951-1979) entravent l'application des mesures dites d'intérêt public mises en place par l'État et contribuent à conforter le propriétaire en tant que partie dominante au contrat. En effet, le principe de la libre négociation mis de l'avant par la Loi est illusoire, car le bail résidentiel prend des allures de contrat d'adhésion. Comme l'affirme à l'époque la directrice du contentieux à la Commission des loyers, Louise Robert :

la réalité sociale du logement a vite fait apparaître l'insuffisance et les carences de cette conception d'égalité des parties et d'absolutisme du droit de propriété. Le contenu du bail est imposé par le propriétaire et le locataire est la plupart du temps dans l'impossibilité d'en négocier les clauses.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Louise Robert, dir., *Rapport sur la révision de la Loi de conciliation entre locataires et propriétaires*, Groupe de travail sur la révision de la *Loi de conciliation entre locataires et propriétaires*, Montréal, 1977, p. 37.

De même, des stipulations au bail ont pour effet d'invalider certains droits reconnus par le législateur. Par exemple, des clauses de contrats permettent au propriétaire d'interdire la sous-location ou de se décharger de sa responsabilité en cas de dommages résultant de sa faute (eau, feu, chute de neige, etc.). Des clauses d'exonération sont également ajoutées dans la très grande majorité des baux, clauses qui déresponsabilisent le propriétaire advenant des dommages aux biens du locataire causés par la détérioration du logement.

Les principes associés au libéralisme économique participent activement à la structuration des normes de régulation du marché par le gouvernement provincial entre 1951 et 1979. Certes, les normes s'adaptent lentement aux problèmes sociaux vécus sur le terrain même des rapports sociaux. Or, la présence des principes économiques et des privilèges associés à la propriété permet aux propriétaires de contourner ces règles et à les rendre inopérantes.

### **Des inégalités au sein de la procédure judiciaire**

L'analyse du travail de la justice a de plus permis de mettre en lumière des inégalités qui se perpétuent, voire se renforcent dans le cadre même de la procédure judiciaire. Nous avons également établi que l'efficacité inégale du système de justice à faire respecter les obligations des contractants accentue les inégalités entre eux. Plusieurs recours prévus par la *Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires* et par le *Code civil* sont ardues à mettre en œuvre. À titre d'exemple, si les reprises de loyers sous un prétexte frauduleux peuvent faire l'objet de poursuites, les recours sont complexes et le plus souvent inutiles. D'un côté, la récupération du logement n'est plus d'actualité puisque le locataire a déjà trouvé un nouveau logement lorsque la fraude est démontrée. De l'autre, la preuve nécessaire pour une action en dommages et intérêts dans ce type de cause est laborieuse. En effet, la preuve d'une utilisation non conforme à la raison évoquée pour reprendre le logement ne compte pas, le locataire devant également faire la preuve de la mauvaise foi du propriétaire au moment où il signifie son désir de prendre possession du logement. C'est pourquoi les gains dans ce genre de causes sont rarissimes. De la même façon, les recours en dommages pour motif de discrimination imposent au locataire de démontrer la mauvaise

foi du propriétaire, un critère juridique complexe qui constitue de fait un obstacle presque insurmontable. Un seul dossier tiré de nos recherches sur la jurisprudence nous informe qu'un recours a été accueilli favorablement, cela en 1965: aucun des jugements et dossiers dépouillés ne fait état d'autres démarches réussies.

L'efficacité d'une loi dépend de l'existence de mesures coercitives qui assurent sa mise en application et le respect des obligations qu'elle impose. Or, aucun organe de surveillance ou de contrôle n'accompagne l'interdiction de certaines clauses et la prohibition de certaines pratiques par le gouvernement québécois (1951-1979). Aucun suivi, par exemple, n'accompagne les requêtes pour reprise de logement afin de s'assurer de leur légitimité. Le contrôle souple mis de l'avant par le gouvernement provincial n'intervient que lorsqu'une plainte est déposée. Ainsi, cette politique du laisser-aller accable en quelque sorte les locataires de la responsabilité de veiller aux bonnes pratiques en matière de location résidentielle. Ce sont les locataires qui, aux prises avec un fardeau de preuve contraignant, doivent dénoncer les pratiques irrégulières des propriétaires. Les sanctions pénales contre les récalcitrants, qui auraient pour effet de dissuader d'éventuels fautifs, sont rarement imposées. Le *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires*, rapport gouvernemental paru en 1978 et qui annonce une importante réforme de la régulation du marché locatif, souligne l'importance d'adopter des mesures coercitives :

La pratique démontre que la seule sanction véritablement efficace pour empêcher la commission de certains actes que la Loi interdit demeure la condamnation pénale et que tout recours civil est illusoire. Il est donc essentiel de maintenir dans la loi des infractions pénales, tout en évitant de multiplier les infractions anodines [...] Les amendes prévues devront être suffisamment élevées pour être dissuasives. Les poursuites devront être intentées devant les tribunaux de juridiction pénale.<sup>5</sup>

D'ailleurs, le simple fait de remettre en question la parole du propriétaire ou de demander la fixation du loyer par le tribunal administratif compromet grandement l'harmonie entre les cocontractants. Il est indéniable que ces recours affectent sensiblement les relations entre les parties et qu'ils peuvent être interprétés comme une forme d'hostilité

---

<sup>5</sup> Gouvernement du Québec, *Livre blanc sur les relations entre locataires et locataires*, p. 34.

par le propriétaire. Le marché locatif, à la différence de bien d'autres marchés capitalistes, demeure en bonne partie interpersonnel. Nous avons d'ailleurs remarqué que bien des procédures d'expulsion sont entamées après que le locataire ait demandé l'arbitrage du tribunal administratif des loyers. Cette politique, dépourvue de mordant, nie à la fois le caractère intrinsèquement conflictuel des rapports locatifs, la contradiction des intérêts entre locataires et propriétaires et la relation de pouvoir asymétrique unissant ces deux groupes.

En comparaison, les recours des propriétaires sont plus aisés et possèdent un taux de réussite considérable, et ce pour l'ensemble de la période étudiée. En effet, nous avons démontré que le recours aux cours de justice est essentiellement l'affaire des propriétaires qui s'en servent comme d'un levier à leur disposition pour faire valoir leurs intérêts. L'efficacité des démarches s'observe notamment dans tous les cas, très nombreux, où le locataire fait défaut de comparaître. Les demandeurs peuvent en effet bénéficier de procédures simplifiées lorsque la partie défenderesse n'a pas transmis sa réponse à l'assignation ni produit une défense dans les délais prévus. Une inscription pour jugement par défaut est alors demandée. De plus, la procédure judiciaire, et la logique libérale qui la sous-tend, renforcent la protection du droit de propriété et la garantie du retour sur investissement, souvent au détriment des droits des locataires. Les réclamations en argent sont réglées plus aisément que les recours qui exigent une exécution en nature. En effet, alors que la majorité des demandes des propriétaires visent à récupérer des sommes afin de compenser des pertes financières réelles ou appréhendées, les locataires tentent principalement de démontrer que le logement est impropre à l'habitation. Si les propriétaires bénéficient d'un véritable arsenal juridique pour récupérer rapidement leur créance – et que leurs demandes liées au respect des obligations financières sont simples et traitées rapidement –, les réclamations des locataires liées à la préservation de leur qualité de vie et à la jouissance de leur logis sont en revanche beaucoup plus complexes à faire aboutir.

Les saisies-gageries avant jugement représentent un outil efficace pour les propriétaires qui souhaitent faire pression sur leurs locataires. En effet, la dépossession des

locataires s'effectue dans les jours qui suivent la déposition et la présentation du bail. La saisie par voie de suite permet d'étendre la saisie à un autre domicile, alors que la saisie-arrêt après jugement permet la saisie du salaire dans les cas où le locataire tente d'échapper à ses créanciers. De plus, un jugement pour résiliation de bail par les propriétaires s'obtient après quelques jours de retard de loyer seulement, contrairement aux locataires qui doivent faire la preuve que le logement est inhabitable et nuit à la santé des occupants pour que le bail soit résilié et qu'ils puissent quitter légalement les lieux. Ces derniers sont contraints d'exiger, dans l'ordre, une réparation de la part de leur locateur, une diminution de loyer et finalement la résiliation du bail. Étant forcés de demeurer sur place jusqu'à une intervention du propriétaire ou l'obtention d'un jugement en résiliation, bien des locataires quittent illégalement leur logement, s'exposant ainsi au risque d'être poursuivis pour déguerpissement et de devoir payer des indemnités de relocation représentant parfois plus de trois mois de loyer. Ainsi, outre les insuffisances des dispositions de la loi, nous devons également prendre en compte l'inefficacité des recours qu'elle prévoit lorsqu'il s'agit d'analyser la nature des rapports de pouvoir qui sont en jeu dans le domaine de l'habitation.

### **La distance géographique et sociale entre les contractants**

La distance géographique entre les justiciables augmente significativement au cours de la période 1941-1979. Nous avons attribué ce phénomène à deux facteurs principaux, soit la diminution du nombre de propriétaires occupants demandeurs, d'une part, et l'augmentation du nombre de corporations d'investissement immobilier dans les poursuites, d'autre part. Cette réalité dénote – en même temps qu'elle renforce – l'existence d'une certaine dépersonnalisation des liens sociaux dans l'environnement urbain qui bouleverse tout autant les relations interpersonnelles que les rapports de pouvoir entre cocontractants.

Nous avons observé une différence marquée entre les corporations d'investissement immobilier et les propriétaires occupants en ce qui concerne la gestion du capital immobilier et son influence sur les rapports avec les locataires. Alors que les premiers se préoccupent de la rentabilité du capital foncier à long terme et emploient des intermédiaires

de gestion qui alimentent l'impression de distance entre eux et leurs clients, les seconds entretiennent des rapports beaucoup plus étroits et personnels avec leurs locataires, en plus de se préoccuper davantage de l'utilisation des lieux et de la qualité de leur milieu de vie. Cette différence marquée d'intérêts met en opposition, à des degrés divers, la valeur d'usage et la valeur marchande ou d'échange des immeubles.

L'administration fiscale de leurs avoirs diffère aussi. D'un côté, les corporations et les grands propriétaires se dotent d'experts et de professionnels en la matière et font le plus souvent appel à des fiduciaires. Ces dernières leur permettent de fractionner leurs revenus, en reportant ou réduisant leurs impôts. De plus, les corporations et les grands propriétaires ne s'encombrent pas des augmentations de taxes puisqu'ils refilent systématiquement la facture aux locataires. Certains n'hésitent d'ailleurs pas à le faire en cours de bail par l'ajout de clauses d'indexation qui leur permettent de réajuster les loyers en fonction d'une montée possible des taxes. D'un autre côté, les propriétaires occupants, qui louent une portion de leur immeuble, doivent payer une partie de l'augmentation des taxes municipales. Il existe ainsi une relation asymétrique en termes d'obligations fiscales entre ces deux groupes : les taxes municipales touchent de manière disproportionnée les propriétaires occupants par rapport aux corporations et aux grands investisseurs.

L'utilisation des tribunaux diffère aussi selon les deux types de propriétaires. Alors que l'un des groupes intente des poursuites de manière pragmatique et impersonnelle, l'autre essaie le plus souvent de négocier, de trouver des terrains d'entente avec leur locataire et voisin. Effectivement, en plus du personnel de gestion et d'entretien des immeubles, les sociétés d'investissement s'entourent de professionnels du droit afin de défendre efficacement leurs intérêts en justice. Les négociations entre les parties vivant à proximité s'effectuent pour leur part souvent en personne, sans l'intervention d'intermédiaires. D'ailleurs, lorsque les rapports de proximité – voire même d'intimité – se mêlent aux relations de location, on constate que les émotions prennent plus de place, versant parfois même dans la violence.

Les stratégies des propriétaires investisseurs non occupants, qui visent à rentabiliser l'espace disponible, accentuent la proximité entre les occupants. L'exiguïté des appartements, le manque d'intimité, le partage d'espaces communs et l'exposition aux bruits mettent à l'épreuve la jouissance paisible des lieux. Toutefois, on remarque que les mesures ayant pour but de garantir la qualité des habitations déjà existantes ne permettent pas de contraindre les propriétaires à assurer leur pérennisation. La responsabilité des inconvénients et désagréments vécus dans les logements dénoncés comme étant de mauvaise qualité est reportée sur les voisins que l'on accuse de mal se comporter. Nos sources, qui plus est, indiquent que les jugements insistent systématiquement sur la responsabilité du locataire, lui qui a reconnu le bon état d'habitabilité des lieux au moment de la signature du bail.

Confrontés aux inconvénients causés par les stratégies de rentabilité des corporations et des grands propriétaires, certains locataires d'immeubles à appartements se regroupent dans le but de leur opposer un contrepouvoir efficace. Les périodes d'envoi des avis d'augmentation deviennent des opportunités pour les locataires d'échanger et de possiblement s'organiser afin de défendre leurs intérêts communs. Le ralliement de locataires en tant que codemandeurs représente une force de négociation considérable. Les grands propriétaires vont d'ailleurs tenter de contester en justice la légitimité de ce genre de démarche collective. Arguant l'unicité de chaque bail et la singularité de chaque échange locatif, ils cherchent à perpétuer la logique individualiste de la liberté contractuelle au détriment d'une logique axée sur la protection des droits dits d'intérêt public. Malgré l'efficacité relative de ces recours, ils demeurent toutefois marginaux et sont, au cours de la période à l'étude, peu publicisés par le gouvernement. Reste à savoir dans quelle mesure les groupes communautaires en ont fait la promotion.

### **L'état actuel de la recherche : les solutions au problème du logement**

Toujours d'actualité, la question du logement au Québec suscite bien des débats qui opposent des experts de différentes disciplines. Les lois qui régissent les relations de location font l'objet de vives controverses puisqu'elles touchent deux des droits les plus

fondamentaux, soit le droit de propriété et le droit au logement. Cependant, les débats sont plutôt hermétiques; les positions des experts sont, bien souvent, conditionnées par leur discipline respective et la formation qu'ils ont reçue. Leurs perspectives ainsi que les solutions qu'ils proposent au problème du logement témoignent de conceptualisations particulières de l'économie et du rôle de l'État.

Ainsi, plusieurs études récentes en travail social au Québec mettent l'accent sur les populations aux prises avec des difficultés en matière résidentielle<sup>6</sup>. Se basant sur une vue empirique de situations résidentielles précises et réelles, leurs auteurs identifient les difficultés vécues par des groupes particuliers tels que les familles monoparentales, les personnes âgées ou les personnes ayant un handicap physique ou intellectuel. Ces travaux soulèvent des questions primordiales, dont celles reliées à l'éthique et à la responsabilité sociale<sup>7</sup>. Ils soulignent les lacunes de l'État en tant que pourvoyeur de services dans le domaine de la santé et des services sociaux, tout en exigeant plus de financement pour les organismes communautaires. D'une manière générale, les ouvrages en travail social appellent presque tous à une intervention plus soutenue des gouvernements dans le champ de l'aide aux populations les plus vulnérables, et non à la régulation du marché en tant que tel. Un marché qui d'ailleurs engendre des inégalités et qui perpétue les causes de leur vulnérabilité.

Curieusement, cette approche, qui privilégie le logement social et l'aide aux démunis, s'accorde avec les arguments des tenants du libéralisme économique, qui insistent pour que l'interventionnisme gouvernemental se limite à une aide sporadique, sous forme de subventions, tout en refusant que l'État s'engage dans un domaine qu'ils considèrent comme relevant d'une logique contractualiste fondée sur le principe du libre marché. Parmi les économistes qui reconnaissent que le logement représente un enjeu social nécessitant

---

<sup>6</sup> Jennifer Auchinleck, *Enforcing the Right to Healthy Housing: Recourse for Montreal Tenants Facing Health and Safety Problems at Home*, Thèse de doctorat en travail social, Montréal, McGill University, 2011, 148 p.; Marilou Vinet-Saint-Pierre, *Les femmes âgées en situation d'itinérance et les trajectoires de désinsertion : y a-t-il des marges de manœuvre?*, mémoire de maîtrise en travail social, Université de Montréal, 2018, 133 p.; Marie-Christine Plante, *Lutte contre la pauvreté au Québec : le cas des jeunes femmes itinérantes*, mémoire de maîtrise en travail social, Université de Montréal, 2007, 153 p.

<sup>7</sup> Luc Lalonde dir., « Brique et éthique : du logement autrement, mais comment? », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 14, no 2, 2001, p. 28

une intervention gouvernementale, plusieurs prônent des solutions de financement étatique plutôt que des politiques de régulation des échanges économiques. Ils critiquent les entraves que les mesures de régulation des échanges imposent au marché locatif et plus globalement au marché immobilier<sup>8</sup>. La solution, appuyée sur une vision néolibérale des rapports sociaux, paraît somme toute assez simple : déréglementer le secteur de l'habitation et accorder une aide pour les plus démunis<sup>9</sup>.

Par ailleurs, plusieurs études récentes en droit du logement démontrent que les inégalités présentes dans la procédure et dans le fonctionnement même de la justice défavorisent le groupe des locataires. Dans une étude parue en 2016, Martin Gaillé et son équipe ont démontré que l'ordre de priorité appliqué lors du règlement en justice des conflits liés au logement contribue à privilégier les intérêts des propriétaires<sup>10</sup>. En effet, le règlement des causes pour non-paiement de loyer et expulsion est effectué dans des

---

<sup>8</sup> Pierre Desrochers décrit comme néfastes les politiques gouvernementales en accusant particulièrement la réglementation touchant les loyers et l'industrie de la construction. Selon lui, l'interventionnisme représente une barrière au bon fonctionnement du marché du logement locatif en décourageant la construction de nouvelles unités pour répondre à la demande. De plus, la législation québécoise poserait plusieurs obstacles à la sélection des locataires et à l'expulsion des plus « mauvais » d'entre eux, ce qui décourage là aussi les investissements dans le secteur immobilier. Les principales victimes de cette politique seraient donc les ménages moins fortunés qui sont de bons locataires. Il conclut que la crise du logement qui sévit au Québec depuis 2001 tire ses origines « d'un ensemble de mesures gouvernementales qui ont faussé le fonctionnement normal du marché ». Pierre Desrochers, *Comment résoudre la crise du logement au Québec*, Institut économique de Montréal, Juillet 2002, p. 5-6.

<sup>9</sup> Du point de vue des sciences de l'administration, on retrouve sensiblement les mêmes interprétations et les mêmes solutions. François Des Rosiers, par exemple, soutient que c'est précisément l'interventionnisme qui déséquilibre les marchés immobilier et locatif. En ce qui concerne les procédures judiciaires, il affirme que les démarches d'éviction des locataires impliquent de longs délais qui découragent nombre de propriétaires d'y recourir. François Des Rosiers, *Évolution et perspectives du marché du logement au Québec : 1981-2041*, Faculté des sciences de l'administration, Université Laval, 2002, 44 p.

<sup>10</sup> Le temps d'attente pour les causes entamées par les locataires va bien au-delà de celles entreprises par les propriétaires et ce bien que les conséquences sur la santé et la situation financière des ménages locataires soient considérables. Gaillé affirme que les « intérêts financiers d'une catégorie sociale particulière et minoritaire, les propriétaires de logements locatifs, sont ainsi indument priorisés par rapport, par exemple, aux enjeux de salubrité ou de santé qui sont au cœur des préoccupations des locataires ». Martin Gaillé, dir., « Les délais judiciaires comme modalité d'organisation d'une justice de classe : la hiérarchisation des causes à la Régie du logement », *Nouveaux Cahiers du socialisme*, no 16, 2016, p. 93. À propos des conséquences des expulsions de locataires, voir Matthew Desmond et Monica C. Bell, « Housing, Poverty, and the Law », *Annual Review of Law and Social Science*, vol. 11, 2015, p. 26-27. Dans une perspective historique, les problèmes liés à la durée des procédures ont d'ailleurs été étudiés par Sylvio Normand dans « De la difficulté de rendre une justice rapide et peu coûteuse : une perspective historique (1840-1965) », *Les Cahiers de droit*, vol. 40, no 1, 1999, p. 13-31.

délais « performants »<sup>11</sup> et la Régie du logement accorde systématiquement une priorité de traitement à ces demandes.

Les dynamiques économiques à l'œuvre aujourd'hui dans le domaine de l'habitation amènent de nouveaux défis, alors que les biens immobiliers demeurent des biens spéculatifs et que plusieurs appartements sont extraits du marché locatif résidentiel pour devenir des immeubles en copropriété ou des hébergements de courte durée (de type *Airbnb*). Ceci pose la question de la réglementation du parc immobilier et de l'encadrement de l'investissement immobilier afin d'éviter certains problèmes relatifs à la capitalisation, dont la détérioration des logements, l'embourgeoisement et la diminution du stock de logements abordables pour les populations moins aisées. L'étude de l'évolution de ces règles ainsi que l'analyse de leur mise en œuvre à travers l'histoire récente du Québec permettraient d'ouvrir un nouveau champ d'études appliqué à la régulation de l'investissement immobilier. Le problème du logement doit se comprendre autrement que par une logique qui l'assimile seulement à un problème de pauvreté. Il implique une réflexion de fond sur les comportements des investisseurs, sur les dynamiques propres au capital immobilier et sur les rapports de pouvoir à l'œuvre à l'intérieur même du marché locatif.

Nous avons démontré que les politiques de régulation économique doivent, pour avoir un effet réel, s'accompagner de moyens permettant leur mise en application lorsque l'une ou l'autre des parties échappe à ses obligations. Bien que le législateur édicte des principes et adopte des lois dont les objectifs visent à rééquilibrer les rapports de pouvoir entre propriétaires et locataires, l'atteinte de leurs objectifs dépend en définitive de la mise en place de moyens faisant en sorte qu'ils soient respectés<sup>12</sup>. Comme l'affirme Henri Lefebvre au sujet de la progression pénible des droits reliés au logement :

---

<sup>11</sup> Régie du logement, Rapport annuel de gestion 2013-2014, Québec, Publications du Québec, 2014, p.16, [http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Rapport\\_annuel\\_2013-2014](http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Rapport_annuel_2013-2014).

<sup>12</sup> À titre d'exemple, le registre des loyers réclamé par plusieurs acteurs sociaux soucieux de la montée des prix en milieu urbain se veut une solution aux lacunes au plan de la communication effective du dernier loyer payé par le locataire précédent, chose déjà prévue par la loi. Le registre des loyers, longtemps débattu, n'est en réalité qu'un moyen d'appliquer efficacement la loi déjà en place qui oblige de déclarer au nouveau locataire le plus bas loyer payé depuis les 12 derniers mois.

[D]ans des conditions difficiles, au sein de cette société qui ne peut complètement s'y opposer et cependant leur barre la route, se fraient leur chemin des droits, qui définissent la civilisation. Ces droits mal reconnus deviennent peu à peu coutumiers avant de s'inscrire dans les codes formalisés [...] La proclamation et la réalisation de la vie urbaine comme règne de l'usage (de l'échange et de la rencontre dégagés de la valeur d'échange) réclament la maîtrise de l'économique (de la valeur d'échange, du marché et de la marchandise).<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Henri Lefebvre, *Le droit à la ville (3<sup>e</sup> édition)*, Paris, Édition Economica, 2009, p. 133.

## BIBLIOGRAPHIE

### SOURCES

#### Archives judiciaires

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour de magistrat pour le district de Montréal, TL196, S2, SSS4, 1950, 1960.

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds Cour supérieure, TP11, S2, SS2, SSS4, 1950, 1960, 1970.

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds Cour supérieure, TP11, S2, SS2, SSS1, 1950, 1960, 1970.

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Centre d'archives Vieux-Montréal, Fonds de la Cour provinciale du greffe de Montréal, TP13, S2, SS2, SSS4, 1970.

Gouvernement de la Province. *Gazette officielle de Québec*. Québec, Collection numérique de la BAnQ.

*Recueils de jurisprudence du Québec : Cour supérieure*. Publié par le Barreau de Québec.

*Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada (R.C.S.)*.

*Revue de jurisprudence (R. de J.)*.

#### Sites internet et bases de données

Assemblée nationale du Québec (ASSNAT), <http://www.assnat.qc.ca>

Centre d'accès à l'information juridique (CAIJ), <https://www.caij.qc.ca>

Institut canadien d'information juridique (CANLII), <https://www.canlii.org/fr/qc/>

Institut de la statistique du Québec (ISQ), <https://statistique.quebec.ca/fr>

L'encyclopédie canadienne, <http://www.thecanadianencyclopedia.com>

Montréal en statistiques, <https://Ville.montreal.qc.ca/montrealenstatistiques>

Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ), <https://soquij.qc.ca/a/fr/>

Statistiques Canada (Statcan), <https://www.statcan.gc.ca>

## Commissions d'enquêtes et annuaires statistiques

Annuaire Lovell de Montréal et sa région, annuaire montréalais d'affaires classifiées, 1950, 1960, section commerciale, 1970, coll. numérique BAnQ.

Bureau de la statistique du Québec, *Annuaire du Québec*.  
<https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/4505126>

Bureau fédéral de la statistique, *Recensement du Canada 1941, 1951, 1961, 1971, 1981*.

Commission d'enquête sur l'administration et la gestion de la Société d'Habitation du Québec. *Rapport de la Commission d'enquête sur l'administration et la gestion de la Société d'Habitation du Québec*. Province de Québec, Québec, avril 1975. 95 p.

Commission d'enquête sur le problème du logement. *Rapport de la Commission chargée de faire enquête sur le problème du logement*. Province de Québec, Québec, 1952. 178 p.

Commission des loyers. *Rapport des enquêtes sur la situation du logement dans les cités suivantes: Montréal, Québec, Verdun, Sherbrooke, St-Michel, Trois-Rivières, Hull, Lachine, Outremont, Westmount*. Gouvernement du Québec, Montréal, 1963. 93 p.

Gouvernement du Québec. *Livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires*. Québec, Service de la reprographie du Bureau de l'Éditeur officiel du Québec, février 1978. 47 p.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *L'habitation au Canada 1946-1970, supplément au 25<sup>e</sup> rapport annuel*. 1971.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Vue générale sur le logement urbain au Canada à partir de l'inventaire 1974 du parc résidentiel*. Janvier 1977.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *La SCHL : profil*. Ottawa, décembre 1987. 147 p.

Statistique Canada. *Points saillants : Recensement du Canada de 1981*. Ottawa, avril 1984. 52 p.

Ville de Montréal. *Les ménages de personnes seules dans l'agglomération de Montréal*. Montréal en statistiques, Services du développement économique, octobre 2015. 34 p.

### Articles, rapports et mémoires d'époque

Groupe d'étude des comités et associations de locataires du Grand Montréal. *Analyse des nouvelles lois en matière de logement (Bills 59, 78-79, 280, 2 et 3)*. Montréal, 1975. 68 p.

BROADFOOT, Barry. *La grande dépression : témoignages des années perdues*. Montréal, Édition Québec-Amérique, 1978. 395 p.

COLLARD, Edgar Andrew. *A Very Human Story: A Brief History of the Royal Trust Company, Its First 75 Years*. Montréal, Royal Trust Co., 1975. 47 p.

CRÉPEAU, Paul-André. « Les principes directeurs de la réforme de louage de choses », dans *Landlord & tenant legislation : Nouvelles lois sur le louage de choses*, Les Conférences W.C.J. Meredith Memorial série 1974, Montréal, Faculty of Law, McGill University and Wilson et Lafleur, 1975. p. 9-20.

Débats de l'Assemblée législative, 23<sup>e</sup> Législature-4<sup>e</sup> session, Séances du 23 novembre 1951, 1951-1952, vol. 1. 155 p.

Ézop-Québec. *Une ville à vendre*. Laval, Éditions coopératives Albert Saint-Martin, 1981 (1<sup>ère</sup> édition 1972). 559 p.

FARIBAULT, Marcel. « L'ordonnance des loyers en temps de guerre ». *Le Devoir*, 29 janvier 1942.

GERMAIN, Denis. « Le contrôle des loyers ». *Actualité économique*, vol. 38, no 1, avril 1962. p. 100-109.

JOBIN, Pierre-Gabriel. « Les politiques du droit québécois en matière de durée du bail résidentiel ». *Revue générale de droit*, vol. 13, no 2, 1982. p. 351-378.

L'Association de l'immeuble du Québec. *Mémoire de L'Association de l'immeuble du Québec concernant le projet de loi 107 présenté au Ministre des affaires municipales Guy Tardif*. 1979. 37 p.

LÉVEILLÉE, Jacques. *Développement urbain et politiques gouvernementales urbaines dans l'agglomération montréalaise 1945-1975*. Société canadienne de science politique, Montréal, 1978. 82 p.

ROBERT, Louise. « Droits et recours des parties à un contrat de bail devant la Commission des Loyers ». *McGill Law Journal*, vol. 22, 1976. p. 380-414.

ROBERT, Louise. *Rapport sur la révision de la Loi de conciliation entre locataires et propriétaires*. Groupe de travail sur la révision de la *Loi de conciliation entre locataires et propriétaires*, Montréal, 1977. 297 p.

ROBERT, Louise. « La Régie québécoise du logement ». *Revue générale de droit*, vol. 13, no 2, 1982. p. 285-301.

ROUSSEAU-HOULE, Thérèse. *Précis du droit de la vente et du louage*. Les presses de l'Université Laval, 1986. p. 273-276

THOMASSET, Claude. *La régie du logement à découvert*. Montréal, Louise Courteau, 1987. 270 p.

VÉZINA Michel. *Étude de l'évolution de la démolition de logements à Montréal*. Ville de Montréal, Service d'habitation, Montréal, 1970. 21 p.

### **Codes annotés et traités de droit**

CRÉPEAU, Paul-André et John E. C. BRIELEY. *Code civil, 1866-1980 : édition historique et critique*. Montréal, Société d'information juridique, 1981. 1304 p.

FARIBAULT, Léon. *Traité de Droit Civil du Québec : Du louage, vol. 12*. Montréal, Wilson et Lafleur, 1951. 506 p.

FARIBAULT, Léon. *Traité de droit civil du Québec : tome 7*. Montréal, Wilson et Lafleur, 1957. 513 p.

FARIBAULT, Léon. *Traité de droit civil du Québec : tome 8*. Montréal, Wilson & Lafleur, 1959, no 240. 692 p.

JOBIN, Pierre-Gabriel. *Le louage, 2<sup>e</sup> Édition*. Montréal, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1997. 816 p.

MIGNAULT, Pierre-Basile. *Le droit civil canadien, Traité de droit civil : tome 7*. Montréal, Théoret et Wilson & Lafleur, 1916. 302 p.

MONTPETIT, André et Gaston TAILLEFER. *Traité de droit civil du Québec : tome 3*. Montréal, Wilson & Lafleur, 1945. 550 p.

Répertoire du patrimoine culturel du Québec. <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=13085&type=pge>

Société de développement de Montréal. *Vieux-Montréal*. 2022. [en ligne] <http://www.vieux.montreal.qc.ca>

TRUDEL, G.. *Traité de droit civil du Québec : tome 7*. Montréal, Wilson et Lafleur, 1946. 542 p.

SAWYER, Deborah C.. « Trust Royal Limitée ». *L'encyclopédie canadienne*. [en ligne] <http://www.thecanadianencyclopedia.com>

VINCENT, Karim. *Les obligations*, volume 1, *Article 1371 à 1496*. Montréal, Édition Wilson Lafleur, 2020. 1946 p.

## ÉTUDES

### Histoire urbaine

AUBIN, Henry. *Les vrais propriétaires de Montréal*. Montréal, Éditions l'Étincelle, 1977. 446 p.

BACKOUCHE, Isabelle et Nathalie MONTEL. « La fabrique ordinaire de la ville ». *Histoire urbaine*, 2007, no 19. p. 5-9.

BASKERVILLE, Peter. « Home Ownership and Spacious Homes: Equity Under Stress in Early-Twentieth-Century Canada ». *Journal of Family History*, vol. 26, no 2, avril 2001. p. 272-288.

BÉRUBÉ, Harold. *Des banlieues qui se distinguent : gouverner Westmount, Pointe-Claire et Mont-Royal (1880-1939)*. Thèse de doctorat en études urbaines, Institut national de la recherche scientifique, 2008. 313 p.

BHERER, Laurence et Jean-Pierre COLLIN. « Enjeux urbains et mobilisation politique : de la subsidiarité à la gouvernance institutionnalisée ». dans Dany FOUGÈRES, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012. p. 1169-1208.

BRUN, Jacques et Catherine BONVALET. « Approches quantitatives ou qualitatives de la mobilité résidentielle : éléments de bilan et perspectives ». *Espace, populations, sociétés, géographie et population*, vol. 1, no 2, 2002. p. 63-72.

BURLEY, David G.. « The Senator, The Merchant, Two Carpenters, and a Widow: A Survey of Canadian Landlords in 1871 ». *Urban History Review*, vol. 25, no 2, 1997. p. 5-18.

CHOKO, Marc. *Cent ans de crises du logement à Montréal (volume 1-1861 à 1939)*. Centre de recherches et d'innovations urbaines de l'Université de Montréal, avril 1979. 302 p.

CHOKO, Marc. *Crises du logement à Montréal*. Laval, Les Éditions coopératives Albert Saint-Martin, 1980. 284 p.

CHOKO, Marc, COLLIN, Jean-Pierre et Annick GERMAIN. « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Première partie ». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, no 2, 1986. p. 127-136.

CHOKO, Marc, COLLIN, Jean-Pierre et Annick GERMAIN. « Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Deuxième partie ». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, no 3, 1987. p. 243-253.

CHOKO Marc et Richard HARRIS. *L'évolution du mode d'occupation des logements à Montréal et à Toronto depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle*. Montréal, Institut national de la recherche scientifique, 1989. p. 1-28.

CHOKO, Marc et Richard HARRIS. « The Local Culture of Property: A Comparative History of Housing Tenure in Montreal and Toronto ». *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 80, no 1, mars 1990. p. 73-95.

COLLIN, Jean-Pierre. « La Cité sur mesure : spécialisation sociale de l'espace et autonomie municipale dans la banlieue montréalaise, 1875-1920 ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 13, no 1, juin 1984. p. 19-34.

COLLIN, Jean-Pierre. *La cité coopérative canadienne-française*. Montréal et Québec, INRS-Urbanisation et Presses de l'Université du Québec, 1986. 184 p.

COLLIN, Jean-Pierre. « Crise du logement et action catholique à Montréal, 1940-1960 ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 41, no 2, 1987. p. 179-203.

COLLIN, Jean-Pierre et Laurence BHERER. « Une île, des villes : Montréal et sa proche banlieue ». dans Dany FOUGÈRES, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012. p. 925-958.

DAGENAIS, Michèle. « Le domaine municipal au Québec : un espace méconnu ». *Le phénomène urbain au Québec. Échelles, approches et matériaux*, Coll. Cheminements, CIEQ, 2002. p. 38-41.

DENNIS, Richard. *Landlords and Rented Housing in Toronto, 1885-1914*. Toronto, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, no 162, juillet 1987. 57 p.

DROUIN, Martin. « De la démolition des taudis à la sauvegarde du patrimoine bâti (Montréal, 1954-1973) ». *Urban History Review*, vol. 41, no 1, automne 2012. p. 22-36.

FRAGER, Ruth et Carmela PATRIAS. *Discounted Labour, Women Workers in Canada, 1870-1939*. Toronto, University of Toronto Press, 2005. 191 p.

GAUDREAU, Guy. « Le rôle méconnu des promesses de vente dans le processus d'urbanisation à Montréal : le cas du village de Villeray au tournant du XX<sup>e</sup> siècle ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 48, no 1, automne 2020. p. 10-21.

GAUDREAU, Guy. « Les premières maisons shoebox montréalaises de Rosemont et de Villeray ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 49, no 1, automne 2021. p. 4-29.

GILBERT, Dale. *Vivre en quartier populaire : Saint-Sauveur, 1930-1980*. Septentrion, Québec, 2015. 333 p.

GILLILAND, Jason et Sherry OLSON. « Claims on Housing Space in Nineteenth-Century Montreal ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 26, no 2, 1998. p. 3-16.

GUÉRARD, François. *La santé publique dans deux villes du Québec de 1887 à 1939. Trois-Rivières et Shawinigan*. Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal, 1993. 525 p.

GUÉRARD, François. « L'hygiène publique et la mortalité infantile dans une petite ville : le cas de Trois-Rivières, 1895-1939 ». *Cahiers québécois de démographie*, vol. 30, no 2, 2001. p. 231-259.

HAMEL, Pierre. *Analyse des pratiques urbaines revendicatives à Montréal, 1963-1976*. Université de Montréal, Faculté de l'aménagement, 1979. 617 p.

HANNA, David et Sherry OLSON. « Métiers, loyers et bout de rue : l'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901 ». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 27, no 71, 1983. p. 255-275.

HANNA, David. *Montreal, A City Built by Small Builders: 1867-1880*. Thèse de doctorat en géographie, Université McGill, Montréal, 1986. 303 p.

HANNA, David. « Les réseaux de transport et leur rôle dans l'étalement urbain à Montréal ». dans Horacio CAPEL et Paul-André LINTEAU, dir., *Barcelona-Montréal: desarrollo urbano comparado/développement urbain comparé*, Barcelone, Publications de l'Université de Barcelone, 1998. p. 117-132.

HARRIS, Richard. « The Suburban Worker in the History of Labor ». *International Labor and Working-Class History*, no 64, 2003. p. 8-24.

HARRIS, Richard. « Housing as an Urban Resource ». *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminement, CIEQ, 2004. p. 24-27.

HERTZOG, Stephen et Robert LEWIS. « A City of Tenants: Homeownership and Social Class in Montreal 1847-1881 ». *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, vol. 30, no 4, 1986. p. 316-323.

HUPPÉ, Isabelle. « Les premiers immeubles d'appartements de Montréal, 1880-1914 : Un nouveau type d'habitation ». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 39, no 2, 2011. p. 40-55.

JOLIS, Sébastien. « Du logement au cadre de vie, Mobilisations associations et vie sociale dans les grands ensembles (1968-1973) ». *Hypothèses*, no 16, 2013. p. 33-43.

LAUZON, Gilles. « Cohabitation et déménagements en milieu ouvrier montréalais : essai de réinterprétation à partir du cas du village Saint-Augustin (1871-1881) ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 46, no 1, 1992. p. 115-142.

LAUZON, Gilles. *Pointe-Saint-Charles : l'urbanisation d'un quartier ouvrier de Montréal, 1840-1930*. Québec, Septentrion, 2014. 246 p.

LEHOUX, Mireille. « Élus municipaux et promotion industrielle à Trois-Rivières, 1870-1920 ». Mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, 1994. 120 p.

LEWIS, Robert. « The Segregated City: Residential Differentiation, Class and Income in Montreal, 1861-1901 ». Thèse de doctorat en géographie, Université McGill, Montréal, 1985. 198 p.

LEWIS, Robert. *Manufacturing Montreal: The Making of an Industrial Landscape, 1850 to 1930*. Baltimore, John Hopkins University Press, Coll. Creating the North American Landscape, 2000. 336 p.

LEWIS, Robert. « A City Transformed: Manufacturing Districts and Suburban Growth in Montreal, 1850-1929 ». *Journal of Historical Geography*, vol. 27, no 1, 2001. p. 20-35.

LINTEAU, Paul-André. *Maison neuve ou comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*. Montréal, Boréal, 1980. 281 p.

LINTEAU, Paul-André. *Brève histoire de Montréal*. Les Éditions du Boréal, Montréal, 2007. 190 p.

MASSICOTTE, Daniel. « Dynamique de croissance et de changement à Montréal de 1792 à 1819 : le passage de la ville préindustrielle à la ville industrielle ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 28, no 1, 1999. p. 14-30.

MERCIER, Ian. *La propriété résidentielle et logement ouvrier en contexte d'industrialisation : Drummondville 1900-1932*. Mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, 2016. 120 p.

OLSON, Sherry et Patricia THORNTON. *Peopling the North American City Montreal 1840-1900*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 2011. 524 p.

PERREAULT, Louis. *L'habitation et l'évolution de l'urbanisme à Montréal, de la Grande Dépression à la création de la Société d'habitation du Québec (1935-1968)*. Maîtrise es arts, Université de Laval, septembre 1979. 107 p.

PRITCHARD, R. M.. *Housing and the Spatial Structure of the City: Residential Mobility and the Housing Market in an English City Since the Industrial Revolution*. Cambridge, Cambridge University Press, 2009. 248 p.

RIOUX, Gabrielle. *Le milieu de l'urbanisme à Montréal (1897-1941) : histoire d'une « refondation »*. Thèse de doctorat en études urbaines et en histoire, Université du Québec à Montréal et Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 2013. 366 p.

ROBERT, Jean-Claude. *Atlas historique de Montréal*. Montréal, Libre expression, 1994. 167 p.

ROUX-PRATTE, Maude. « Les élites locales et les mesures d'aide aux chômeurs durant la crise des années 1930 à Drummondville ». Mémoire de maîtrise en études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, 2002. 146 p.

ROY, Aimé. « Capital immobilier, propriétaires fonciers et aménagement de la ville : le cas du quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec ». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 25, no 64, 1981. p. 133-148.

SÉGUIN, Anne-Marie, Paula NEGRON-POBLETE et Philippe APPARICIO. « Pauvreté et richesse dans la région montréalaise depuis l'après-guerre : Un paysage en mouvement ». dans Dany FOUGÈRES, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012. p. 1143-1168.

SÉNÉCAL, Gilles et Nathalie VACHON. « L'expansion métropolitaine : vers une polycentricité assumée ». dans Dany FOUGÈRES, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012. p. 867-898.

SÉNÉCAL, Gilles, Jean-Pierre COLLIN, Pierre-J. HAMEL et al.. « Daily Mobility and Residential Migrations in the Montréal Metropolitan Region: the Axis Hypothesis ». *Sage-Open*, vol. 6, no 3, 2013. p. 1-12.

SHEARMUR, Richard. « Montréal 1950-2010 : la métamorphose de l'économie spatiale ». dans Dany FOUGÈRES, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012. p. 1005-1037.

SIES, Mary Corbin. « North American Urban History: The Everyday Politics and Spatial Logics of Metropolitan Life ». *Urban History Review*, vol. 32, no 1, 2003. p. 28-42.

SMITH, Lawrence B.. « Myths and Realities in Mortgage Finance and Housing Crisis ». *Canadian Public Policy/Analyse de Politiques*, vol. 2, no 2, automne 1976. p. 240-248.

WIDDIS, William. « Migration and Urbanization: Some Historical Geographical Insight ». *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminements, CIEQ, 2004. p. 12-18.

## Histoire des politiques du logement et histoire du droit

BACHER, John. « W.C. Clark and the Politics of Canada Housing Policy, 1935-52 ». *Urban History Review*, vol. 17, no 1, juin 1988. p. 4-15.

BACKHOUSE, Constance. *De la couleur des lois : Une histoire juridique du racisme au Canada entre 1900 et 1950*. Ottawa, University of Ottawa Press, 2010. 592 p.

BELEC, John Patrick. « The Dominion Housing Act ». *Urban History Review*, vol. 25, no 2, 1997. p. 53-62.

BONNEVAL, Loïc, ROBERT, François, GOFFRETTE-NAGOT, Florence, et al.. *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignements historiques (1914-2014)*. Ministère de l'égalité des territoires et du logement/Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 2015. 215 p.

BONNEVAL, Loïc. « Les effets pervers du contrôle des loyers sur la mobilité résidentielle : une fausse évidence? ». *Histoire & mesure, Varia*, XXXI-1, 2016. p. 66-84.

BRUSHETT, Kevin. *Blots on the Face of the City: The Politics of Slum Housing and Urban Renewal in Toronto, 1940–1970*. Thèse de doctorat en histoire, Queen's University, 2001. 665 p.

CARROLL, Barbara Wake. « Post-war Trends in Canadian Housing Policy ». *Urban History Review*, no 18, Juin 1989. p. 64-74.

CARU, Vanessa. « La fabrique du logement ouvrier à Bombay, réalisation de l'État colonial et pratiques habitantes (1898-1926) ». *Société française d'histoire urbaine*, vol. 2, no 19, 2007. p. 55-76.

COMBY, Marc. « L'expérience du Front d'action politique des salariés (FRAP) à Montréal 1970-1974 ». *Bulletin d'histoire politique*, vol. 19, no 2, hiver 2011. p. 118-133.

DENNIS, Richard. « “Zoning” before zoning: the regulation of apartment housing in early twentieth century Winnipeg and Toronto ». *Planning Perspectives*, no 15, 2000. p. 267-299.

FAVRETTI, Éveline. *Montréal fait la guerre aux taudis : démolitions et expropriations (1950-1966)*. Mémoire de maîtrise en histoire, Université du Québec à Montréal, 2014. 70 p.

FORAN, Max. « From Bad to Worse, Calgary's Housing Crisis and Alberta's Debt Legislation 1935-1945 ». *Alberta History*, 2004. p. 17-25.

FRIEDMAN, Milton et George J. STIGLER. « Roofs or Ceilings? The Current Housing Problem ». New York, The Foundation for Economic Education, *Popular Essays on Current Problem*, vol. 1, no 2, septembre 1946. 23 p.

FROUARD, Hélène. « À l'ombre des familles nombreuses : les politiques françaises du logement au XX<sup>e</sup> siècle ». *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, février 2010, no 57. p. 115-131.

GAGNON, Robert et Natasha ZWARICH. « Les ingénieurs sanitaires à Montréal, 1870-1945 : Lieux de formation et exercice de la profession ». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 37, no 1, automne 2008. p. 3-20.

GOLD, Roberta. *When Tenants Claimed the City: The Struggle for Citizenship in New York City Housing*. Urbana, University of Illinois Press, 2014. 330 p.

HARRIS, Richard. « Housing and Social Policy: An Historical Perspective on Canadian-American Differences-A Comment ». *Urban Studies*, vol. 36, no 7, 1999. p. 1169-1175.

HARRIS, Richard. « More American than the United States: Housing in Urban Canada in the Twentieth Century ». *Journal of Urban History*, vol. 26, 2001. p. 250-259.

HAYEK, Friedrich A., et al.. *Rent Control: A Popular Paradox: Evidence on the Economic Effects of Rent Control*. Vancouver, The Fraser Institute, 1975. 212 p.

HAYEK, Friedrich A.. *La constitution de la liberté*. Paris, Institut Coppet, 2019 (1<sup>ère</sup> édition 1960). 544 p.

HIRSCHMAN, Albert O.. *Deux siècles de rhétorique réactionnaire*. Paris, Fayard, 1991. 300 p.

HULCHANSKI, J. David. « The 1935 Dominion Housing Act: Setting the Stage for a Permanent Federal Presence in Canada's Housing Sector ». *Urban History Review/Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, no 1, juin 1986. p. 19-39.

KAGAN, Robert A.. « The Routinization of Debt Collection: An Essay on Social Change and Conflict in the Courts ». *Law and Society Review*, vol. 18, no 3, 1984. p. 323-372.

KEATING, William Dennis. « Rent Control: Its Origins, History, and Controversies ». dans William Dennis KEATING, Michael B. TEITZ et Andrejs SKABURSKIS, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998. p. 1-14.

KEATING, William Dennis. « Rent Control Legislation and Administration ». dans William Dennis KEATING, Michael B. TEITZ et Andrejs SKABURSKIS, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998. p. 15-26.

KEATING, William Dennis. « The Court and Rent Control ». dans William Dennis KEATING, Michael B. TEITZ et Andrejs SKABURSKIS, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998. p. 27-40.

LÉVY-VROELANT, Claire. « Le diagnostic d'insalubrité et ses conséquences sur la ville: Paris 1894-1960 ». *Population*, 54<sup>e</sup> année, nos 4-5, 1999. p. 707-743.

MACKAY, Ian. « The liberal Order Framework : A Prospectus for a Reconnaissance of Canadian History ». *Canadian Historical Review*, Toronto, University of Toronto Press, vol. 81, no 4, 2000. p 616-645.

MAGRI, Susanna. « Les propriétaires, les locataires, la loi : Jalons pour une analyse sociologique des rapports de location, Paris 1850-1920 ». *Revue française de sociologie*, vol. 37, no 3, 1996. p. 397-418.

MARGAIRAZ, Michel. « Les historiens, l'histoire de la Caisse de dépôts et consignations et des politiques du logement ». *Histoire urbaine*, 2008, no 23. p. 15-22.

MARSHALL, Dominique. *Aux origines sociales de l'État-providence : Familles québécoises, obligation scolaire et allocations familiales 1940-1955*. Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1998. 317 p.

MASSICOTTE, Daniel. « Le marché immobilier locatif à Montréal, 1731 à 1831 (Méthodologie d'une enquête à partir des baux notariés) ». *Histoire & Mesure*, vol. 14, nos 3-4, 1999. p. 299-330.

MASSICOTTE, Daniel. « Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles ». *Les Cahiers de droit*, vol. 37, no 4, 1996. p. 1053-1107.

NOOTENS, Thierry. « Le contentieux de la Cour supérieure, 1880-1890 : droit, marché et société durant la transition au capitalisme industriel ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 69, nos 1-2, été- automne 2015. p. 165-188.

NOOTENS, Thierry et Nathalie RICARD. « Corporations, aléas des affaires et justice civile au Québec, 1880-1930 : le cas du district de Trois-Rivières ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 73 no 3, 2020. p. 5 à 29.

NORMAND, Sylvio. « De la difficulté de rendre une justice rapide et peu coûteuse : une perspective historique (1840-1965) ». *Les Cahiers de droit*, vol. 40, no 1, 1999. p. 13-31.

OUIMET, Paul. « Le contrôle des loyers et le rôle de la Commission des loyers ». dans *Landlord & tenant legislation : Nouvelles lois sur le louage de choses*, Les Conférences W.C.J. Meredith Memorial série 1974, Montréal, Faculty of Law, McGill University and Wilson et Lafleur et, 1975. p. 37-46.

PISTOR, Katharina. *The Code of Capital, How the Law Creates Wealth and Inequality*. Princeton University Press, New Jersey, 2019. 297 p.

PURDY, Sean. « "Ripped off" by the System: Housing Policy, Poverty, and Territorial Stigmatization in Regent Park Housing Project, 1951-1991 ». *Labour/Le travail*, vol. 52, automne 2003. p. 45-108.

RAINVILLE, Paul-Étienne. *De l'universel au particulier : les luttes en faveur des droits humains au Québec, de l'après-guerre à la Révolution tranquille*. Thèse de doctorat en Études québécoises, Université du Québec à Trois-Rivières, 2018. 596 p.

ROBERT, François. « L'impact économique du moratoire et de l'encadrement des loyers (Lyon, 1914-1926) ». *Le Mouvement Social*, no 259, 2017. p. 79-97.

SILVERMAN, Robert. *Law and Urban Growth: Civil litigation in the Boston Trial Courts, 1880-1900*. Princeton, Princeton University Press, 1981. 217 p.

TEITZ, Michael B.. « The Politics of Rent Control ». dans William Dennis KEATING, Michael B. TEITZ et Andrejs SKABURSKIS, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998. p. 61-70.

THIBODEAU, Jean-Claude. *Étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers au Canada entre 1950 et 2000*. Société d'habitation du Québec et la Régie du logement, septembre 2001. 66 p.

TRUDEL, Pierre. *Les aspects juridiques du contrôle des loyers*. Étude réalisée par le Centre de recherche en droit public de l'Université de Montréal, Montréal, Éditeur officiel du Québec, 1978. 158 p.

VAILLANCOURT, Yves et Marie-Noël DUCHARME. « Le logement social, une composante importante des politiques sociales en reconfiguration : État de la situation au Québec ». *Cahiers du LAREPPS*, Montréal, 2000. 61 p.

VOLDMAN, Danièle. *Locataires et propriétaires: une histoire française*. Paris, Payot et Rivages, 2016. 367 p.

WALKER, Barrington. *Race on Trial: Black Defendants in Ontario's Criminal Courts, 1858-1958*. Toronto, University of Toronto Press, Scholarly Publishing Division, 2011. 276 p.

YOUNG, Brian. *The Politics of Codification, The Lower Canadian Civil Code of 1966*. Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press, 1994. 265 p.

### **Histoire de la famille**

BAILLARGEON, Denyse. *Ménagères au temps de la crise*. Montréal, Éditions du remue-ménage, 1991. 311 p.

BASKERVILLE, Peter. « Familiar Strangers, Urban Families with Boarders, Canada, 1901 ». *Social Science History*, vol. 25, no 3, 2001. p. 321-346.

BASKERVILLE, Peter. « The Worth of Children and Women: Life Insurance in Early Twentieth-Century Canada ». dans Gordon DARROCH, dir., *The Dawn of Canada's, Century Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014. p. 452-480.

BOURBEAU, Amélie. « *Tuer le taudis qui nous tuera* » : crise du logement et discours sur la famille montréalaise d'après-guerre (1945-1960). Mémoire de maîtrise en histoire, Université de Montréal, 2002. 149 p.

BRADBURY, Bettina. « The Fragmented Family: Family Strategies in the Face of Death, Illness, and Poverty, Montreal, 1860-1885 ». dans Parr JOY, Editor, *Childhood and Family in Canadian History*, Toronto, McClelland and Stewart, 1982. p. 109-128.

BRADBURY, Bettina. *Working families: Age, Gender, and Daily Survival in Industrializing Montreal*. Toronto, University of Toronto Press, 1993. 310 p.

BRADBURY, Bettina. *Wife to Widow: Life, Laws, and Politics in Nineteenth-Century Montreal*. Vancouver et Toronto, University of British Columbia Press, 2011. 502 p.

DARROCH, Gordon. « Household Experiences in Canada's Early Twentieth-Century Transformation ». dans Gordon DARROCH, dir., *The Dawn of Canada's, Century Hidden Histories*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2014. p. 149-190.

FAHRNI, Magda. « Counting the Costs of Living: Gender, Citizenship, and a Politics of Prices in 1940s Montreal ». *The Canadian Historical Review*, vol. 83, no 4, décembre, 2002. p. 483-504.

FAHRNI, Magda. « La Deuxième Guerre mondiale : territoires d'armement et de l'effort de guerre ». dans Dany FOUGÈRES, dir., *Histoire de Montréal et de sa région*, tome II, *De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012. p. 835-866.

GAUVREAU, Danielle et Peter GOSSAGE. « Avoir moins d'enfants au tournant du XX<sup>e</sup> siècle : une réalité même au Québec ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 54, no 1, 2000. p. 39-65.

HAREVEN, Tamara. *Transitions, The Family and the Life Course in Historical Perspective*. New York, Academic Press, 1978. 304 p.

HAREVEN, Tamara. « The History of the Family and the Complexity of Social Change ». *The American Historical Review*, vol. 96, no 1, février 1991. p. 95-124.

HAREVEN, Tamara. *Families, History and Social Change Life Course & Cross-Cultural Perspectives*. Boulder, Westview Press, 1999. 408 p.

HARTON, Marie-Ève. « Familles, communautés et industrialisation en Amérique du Nord : reproduction familiale canadienne-française à Québec et à Manchester (New Hampshire) au tournant du XX<sup>e</sup> siècle ». Thèse de doctorat en sociologie, Québec, Université Laval, 2017. 275 p.

LAFLAMME, Valérie. « Partir pour la ville : étude des caractéristiques des pensionnaires dans la ville de Québec au tournant du XX<sup>e</sup> siècle ». *Revue d'histoire de l'Amérique française*, vol. 55, no 3, 2002. p. 407-425.

MARCOUX, Richard. « Le rôle économique des membres du ménage : la place des enfants ». *Population et urbanisation au Québec et au Canada, XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Coll. Cheminements, CIEQ, 2004. p. 5-11.

MODELL, John et Tamara HAREVEN. « Urbanization and the Malleable Household: An Examination of Boarding and Lodging in American Families ». *Journal of Marriage and Family*, vol. 35, no 3, août 1973. p. 467-479.

OLSON, Sherry. « Feathering Her Nest in Nineteenth-Century Montreal ». *Histoire sociale/Social History*, vol. 33, no 65, 2000. p. 1-35.

ST-HILAIRE, Marc. « La formation des populations urbaines au Québec : le cas du Saguenay aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles ». *Cahiers québécois de démographie*, vol. 20, no 1, 1991. p. 1-36.

ST-HILAIRE, Marc, Laurent RICHARD et Richard MARCOUX. « *Individual and Familial Life Courses in Quebec City, 1871-1911: Some Considerations on Two Biographical Data Set* ». dans Gordon Darroch, dir., *The Dawn of Canada's, Century Hidden Histories*. Montréal, McGill-Queen's University, 2014. p. 322-360.

### **Études en sociologie**

BONNEVAL, Loïc et François ROBERT. « Peuplement du centre-ville et mobilité des locataires. Lyon, 1891-1968 ». *Le Mouvement Social*, vol. 2, no 239, 2012. p. 91-112.

BOURDIEU, Pierre. *Les structures sociales de l'économie*. Paris, Seuil, 2000. 289 p.

BOURDIEU, Pierre et Rosine CHRISTIN. « La construction du marché [Le champ administratif et la production de la "politique du logement"] ». *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, 1990, nos 81-82. p. 65-85.

BOURDIEU, Pierre. « Droit et passe-droit [Le champ des pouvoirs territoriaux et la mise en œuvre des règlements] ». *Actes de la recherche en sciences sociales, L'économie de la maison*, vol. 81-82, mars 1990. p. 86-96.

ENGELS, Friedrich. *La question du logement*. Paris, Éditions sociales, 1969. 130 p.

FECTEAU, Jean-Marie et Janice HARVEY. « Des acteurs aux institutions: dialectique historique de l'interaction et rapports de pouvoir ». dans FECTEAU, Jean-Marie et Janice HARVEY, dir., *Religion et enfermement (XVII<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles)*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2005. p. 225-238

GERMAIN, Annick, Valérie AMIRAUX et Julie-Anne BOUDREAU, dir., *Vivre ensemble à Montréal : Épreuves et convivialités*. Montréal, Atelier 10, 2017. 194 p.

GERMAIN, Annick. « La sociologie urbaine à l'épreuve de l'immigration et de l'ethnicité : de Chicago à Montréal en passant par Amsterdam ». *Sociologie et société*, vol. 45, no 2, 2013. p. 87-110.

GOYER, Renaud. « Déménager ou rester là » *Rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires*. Thèse de doctorat en sociologie, Université de Montréal, 2017. 271 p.

HAMEL, Pierre. *Analyse des pratiques urbaines revendicatives à Montréal (1963-1976)*. Thèse de doctorat Faculté de l'Aménagement, Université de Montréal, 1979. 617 p.

HAMEL, Pierre et Jean-François LÉONARD. « Ambivalence des luttes urbaines et ambiguïté des interventions de l'État ». *Revue internationale d'action communautaire*, no 4, 1980. p. 74-82.

HARVEY, David. *Les limites du capital*. Éditions Amsterdam, Paris, 2020. 579 p.

HENRIPIN, Jacques. *La métamorphose de la population canadienne*. Montréal, Les Éditions Varia, Collection Histoire et Société, 2003. 295 p.

HUGUES, Everett. *Rencontre de deux mondes : La crise d'industrialisation du Canada français*. Montréal, Les Éditions du Boréal Express, 1972. 390 p.

LEFEBVRE, Henri. *Le droit à la ville (3<sup>e</sup> édition)*. Paris, Édition Economica, 2009. 135 p.

PERRON, Normand. « Le fait français : enjeu montréalais et québécois ». dans Dany FOUGÈRES, dir., *Histoire de Montréal et de sa région, tome II, De 1930 à nos jours*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012. p. 1208-1247.

POLANYI, Karl. *La Grande Transformation*. Domont, Gallimard, 1983 (1<sup>ère</sup> édition 1944). 467 p.

MARPSAT, Maryse. « Le logement, une dimension de la pauvreté en conditions de vie ». *Regards croisés sur l'économie*, vol. 2, no 4, 2008. p. 70-82.

MAYNARD KEYNES, John. *The General Theory of Employment, Interest and Money*. Ware, Wordsworth Edition, 2017 (1<sup>ère</sup> édition 1936). 539 p.

MICHEL, Hélène. *La cause des propriétaires : État et propriété en France, fin XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècle*. Paris et Belin, Socio-histoires, 2006. 320 p.

PARK, Robert E. et Ernest W. BURGESS. *Introduction to the Science of Sociology*. Chicago, The University of Chicago Press, 1921. 1040 p.

PAULIAT, H.. « Logement et propriété : un aperçu historique ». dans M. SÉGAUD, C. BONVALET et J. BRUN, dir., *Logement et habitat : l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 1998. p. 11-18.

PIKETTY, Thomas. *Capital et idéologie*. Paris, Éditions du Seuil, 2019. 1221 p.

PROUDHON, Pierre-Joseph. *Qu'est-ce que la propriété?* Paris, Flammarion, 2009. 303 p.

SIMON, Sherry. *Hybridité culturelle*. Montréal, L'Île de la tortue, 1999. 63 p.

SKABURSKIS, Andrejs et Michael B. TEITZ. « The Economics of Rent Regulation ». dans William Dennis KEATING, Michael B. TEITZ et Andrejs SKABURSKIS, *Rent Control Regulation and the Rental Housing Market*, New Jersey, Center for Urban Policy Research, Rutgers, State University of New Jersey, 1998. p. 41-60.

SWEENEY, Robert. *Why Did We Choose to Industrialize? Montreal, 1819-1849*. Montréal, McGill-Queen's Press, 2015. 436 p.

TOPALOV, Christian. *Le logement en France : Histoire d'une marchandise impossible*. Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987. 437 p.

VAILLANCOURT, Yves. *L'évolution des politiques sociales au Québec 1940-1960*. Les Presses de l'Université de Montréal, Montréal, 1988. 513 p.

### **Études contemporaines concernant le logement (droit, économie, sociologie)**

AUCHINLECK, Jennifer. *Enforcing the Right to Healthy Housing: Recourse for Montreal Tenants Facing Health and Safety Problems at Home*. Thèse de doctorat en travail social, McGill University, Montréal, décembre 2011. 148 p.

CARRIÈRE Jean, et al.. *Le logement au Québec : éléments d'une politique, évaluation des besoins et critères d'intervention*. Montréal, Laboratoire de recherche en sciences immobilières, 1977. 122 p.

CIOTOLA, Pierre. « Le consommateur immobilier, un mythe ou une réalité? ». *Revue du Notariat*, vol. 79, no 9, avril 1977. p. 407-432.

COLOOS, Bernard. « Pour des logements plus vétustes et moins nombreux : le blocage des loyers ». *Métropolitiques*, décembre 2011. p. 1-5, [en ligne]  
<http://www.metropolitiques.eu/Pour-des-logements-plus-vetustes.html>.

COTNARÉANU, Méliane. *Études sur la mise en œuvre du droit au logement au Canada et au Québec en vertu du pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels*. Mémoire de maîtrise en droit international, Université du Québec à Montréal, 2011. 149 p.

DESMOND, Matthew et Monica C. BELL. « Housing, Poverty, and the Law ». *Annual Review of Law and Social Science*, vol. 11, 2015. p. 15-37.

DESROCHERS, Pierre. *Comment résoudre la crise du logement au Québec*. Institut économique de Montréal, juillet 2002. 37 p.

DES ROSIERS, François. *Évolution et perspectives du marché du logement au Québec : 1981-2041*. Faculté des sciences de l'administration, Université de Laval, 2002. 44 p.

GALLIÉ, Martin, Jessica LEBLANC, Marie-Laurence HÉBERT-DOLBEC et Claire ABRAHAM. « Les délais judiciaires comme modalité d'organisation d'une justice de classe : la hiérarchisation des causes à la Régie du logement ». *Nouveaux Cahiers du socialisme*, no 16, 2016. p. 91-100.

GALLIÉ, Martin, Julie BRUNET et Richard-Alexandre LANIEL. « Les expulsions pour arriérés de loyer au Québec : un contentieux de masse ». *Revue de droit de McGill*, vol. 61, no 3, 2016. p. 611-666.

PLANTE, Marie-Christine. *Lutte contre la pauvreté au Québec: le cas des jeunes femmes itinérantes*. Mémoire de maîtrise en travail social, Université de Montréal, 2007. 153 p.

PINARD, Danielle. « Les dix ans de la Charte canadienne des droits et libertés et le droit civil québécois : quelques réflexions ». *Ottawa Law Review/Revue de droit d'Ottawa*, 1992, vol. 24, no 1. p. 193-233.

VINET-SAINT-PIERRE, Marilou. *Les femmes âgées en situation d'itinérance et les trajectoires de désinsertion: y a-t-il des marges de manœuvre?* Mémoire de maîtrise en travail social, Université de Montréal, 2018. 133 p.

**ANNEXE 1 LISTE DES CORPORATIONS DEMANDERESSES DANS LES  
JUGEMENTS DE L'ÉCHANTILLON DE LA COUR DE MAGISTRAT (C.M.),  
DE LA COUR PROVINCIALE (C.P.) ET DE LA COUR SUPÉRIEURE (C.S.)  
POUR LES ANNÉES 1950, 1960 ET 1970**

<b>Année</b>	<b>Cour</b>	<b>Nom de la corporation</b>	<b>No de dossier</b>
1950	C.m.	Dominion textile	109922
1950	C.s.	A. Bélanger (Québec) Limitée	259179
1950	C.s.	Banque provinciale du Canada	280047
1950	C.s.	Central Mortgage and Housing Corporation (SCHL)	279799
1950	C.s.	Colonial Administration Agency	278139; 293048
1950	C.s.	EBCO Administration	279946
1950	C.s.	Excel Store	281744
1950	C.s.	Fiduciaires de la cité et du district de Montréal Limitée	282264
1950	C.s.	Friendly Shoe Store Inc.	279427
1950	C.s.	G. Daneau Limitee	283299; 288466; 288015; 286395
1950	C.s.	J. & J. Taylor Limited	285020
1950	C.s.	Jasmin et Pilon Inc.	287105
1950	C.s.	La Caisse Populaire de Ville Emard	281561
1950	C.s.	Mackay Realty Inc.	287106

<b>Année</b>	<b>Cour</b>	<b>Nom de la corporation</b>	<b>No de dossier</b>
1950	C.s.	Rellim Realty and Investment co.	283409
1950	C.s.	Société d'administration et de fiducie	284088
1950	C.s.	Suburban entreprises Inc.	285373
1950	C.s.	The Royal Trust Company	285047
1960	C.m.	Hart Construction Co	557808
1960	C.m.	New Pine Court Apartments reg.	533645
1960	C.s.	24th Street Corporation	514089
1960	C.s.	Arnold Corp.	499210
1960	C.s.	Barclay Management Corporation	502540
1960	C.s.	Caisse nationale d'économie (SSJBM)	508370
1960	C.s.	Charest Freres LTD	522870
1960	C.s.	Cloverdale Park Appartements LTD.	494468
1960	C.s.	Cumming Homes Inc. (Pie IX apts.)	506394
1960	C.s.	Cummings homes Inc.	489014
1960	C.s.	Garde Dale Realities	500497
1960	C.s.	Gelber Investments Limited	517899
1960	C.s.	H. Rothman Realty LTD	517002
1960	C.s.	Haddon Hall Realty Inc.	500438
1960	C.s.	Hart Construction Co.	519323
1960	C.s.	Joseph Elie Limitee	506305
1960	C.s.	La Corporation d'Habitation Jeanne-Mance	514560
1960	C.s.	La Société Canadienne Immobilière Limitée	495747
1960	C.s.	Lajeunesse Holding co.	521570

<b>Année</b>	<b>Cour</b>	<b>Nom de la corporation</b>	<b>No de dossier</b>
1960	C.s.	Lincelle Realities LTD.	509227
1960	C.s.	London Realty Inc.	523257; 509164
1960	C.s.	Louis Corbeil Inc.	519716
1960	C.s.	M. Cummings (Crevier appartement)	514604; 508635
1960	C.s.	Mathieu Corporation	488124
1960	C.s.	Montclair Realty House	510094
1960	C.s.	Montrose Holding LTD.	510824; 498281
1960	C.s.	Nordic Development Corp.	504029
1960	C.s.	Park Side Properties	498387
1960	C.s.	Princeton Investment Corporation	499562
1960	C.s.	Rainbow Village Rochon appartement	516913
1960	C.s.	Romeo construction Ltee	471741
1960	C.s.	Sandfold Realty co	495447; 515596
1960	C.s.	Seremaco LTD	493775
1960	C.s.	Stenrose Corp.	505232
1960	C.s.	Suburban Agent inc	493771; 511254; 510289; 506482; 496629; 494932
1960	C.s.	The 1525-1535 St Mark Street Corp.	516674

<b>Année</b>	<b>Cour</b>	<b>Nom de la corporation</b>	<b>No de dossier</b>
1960	C.s.	The Green Knoll Management Company	515951
1960	C.s.	Upper Ridgewood Corportaion	498386
1960	C.s.	Yale Entreprises LTD	504380
1970	C.s.	A. Cohen Holding Inc.	790550
1970	C.p.	A.N.S. Construction LTD.	264046
1970	C.p.	Alfio & Gino construction Inc.	260897
1970	C.p.	Bayit Construction LTD	242985
1970	C.p.	Bravo Construction LTD	230506
1970	C.p.	Brinton Construction Co.	260004
1970	C.p.	Beaufort Realities Inc.	229141
1970	C.p.	Central Mortgage and housing Corporation (SCHL)	249590
1970	C.p.	Century construction LTD	232987
1970	C.p.	Charbonneau & frères LTD	247577
1970	C.p.	Crown Trust Company	223582
1970	C.p.	D.M.S. In Trust	231563; 263297; 263022
1970	C.p.	Desna Construction LDT.	241977
1970	C.p.	E.& M.Holding Inc.	238527; 228250
1970	C.p.	Edlow Investment Corporation	226021
1970	C.p.	Fainman entreprise Inc.	231119
1970	C.p.	FESGO Corporation	240513
1970	C.p.	Flamingo Islands Corp.	259512
1970	C.p.	Geneva construction LTD	268424
1970	C.p.	Grand Appartements	257213

<b>Année</b>	<b>Cour</b>	<b>Nom de la corporation</b>	<b>No de dossier</b>
1970	C.p.	J. & D. Aberman	267531
1970	C.p.	Jarry Building Corporation	257296
1970	C.p.	Les entreprises C.J. Inc. corporation	251726
1970	C.p.	Les entreprises Fleury Inc.	254110
1970	C.p.	Les fiduciaires de la cité et du district de Montréal	241707
1970	C.p.	M. & N. Kolomeir	270713
1970	C.p.	Mantes Construction Inc.	261260
1970	C.p.	Maple Gardens Inc.	257353
1970	C.p.	Mario Barone Inc.	262764
1970	C.p.	McGregor-Pine Estate LTD.	279084
1970	C.p.	Mercury Realties Inc.	248455
1970	C.p.	Milton St-Famille Corp.	258958
1970	C.p.	Montrose Holding LTD	267690
1970	C.p.	Riverview Plaza	271124
1970	C.p.	Sanders Affiliated LTD	258217
1970	C.p.	Société canadienne de courtage Inc.	224832; 277537
1970	C.p.	Société Nationale de fiducie	256939; 231881
1970	C.p.	Suburban Agent Inc.	279973; 258452; 232309
1970	C.p.	The Royal Trust Company	244834
1970	C.p.	Tica Homes Inc.	272902
1970	C.p.	Trust Général du Canada	212536
1970	C.p.	Ville Emard Holding LTD	255730

<b>Année</b>	<b>Cour</b>	<b>Nom de la corporation</b>	<b>No de dossier</b>
1970	C.p.	Westmount Realities Co.	264451; 253962; 252708
1970	C.p.	York Holding Inc.	243496
1970	C.s.	Château de Lasalle Inc.	706996
1970	C.s.	Combined Mortgage Corporation	786483
1970	C.s.	Concrete investment Inc.	784109
1970	C.s.	Coopérative d'épargne de Montréal LTEE	782425
1970	C.s.	Eton Construction Inc.	771831
1970	C.s.	Fred Wolfe Entreprises LTD	786308
1970	C.s.	Gestion Manulife (Quebec) Limitee	785673
1970	C.s.	Guy Leasing Reg'd	786859
1970	C.s.	Hill Park apartments Reg'D	787382
1970	C.s.	Ital Forge Ornamental LTEE	786481
1970	C.s.	J. & H. Silver Investments Reg'd	775975
1970	C.s.	Kensington Industries Inc.	776969
1970	C.s.	La banque d'épargne de la cité et du district de Montréal	16,318
1970	C.s.	Lakeshore Villa	782499
1970	C.s.	Le Chatelain Appartements	781969
1970	C.s.	Canado Britania Insurance Brokers LTD	734878
1970	C.s.	Les constructions Cavelier de LaSalle Inc.	787470
1970	C.s.	Les entreprises Telstar LTEE	789876
1970	C.s.	Les spécialités C. & P. Inc.	782141
1970	C.s.	Manulife Holding (Québec) Limited	783549

<b>Année</b>	<b>Cour</b>	<b>Nom de la corporation</b>	<b>No de dossier</b>
1970	C.s.	Metro Steel & Iron Works LTD	786842
1970	C.s.	Nadco Investments Inc.	773712
1970	C.s.	Norbert Aubin Inc.	769830
1970	C.s.	P. Loranger LTEE	780697; 783149
1970	C.s.	Park Side Properties	791927
1970	C.s.	Pervese Construction Limited	764082
1970	C.s.	Pinnacle construction Inc.	777330
1970	C.s.	Realty Equities Company of Canada Limited	764200
1970	C.s.	Someco-Colbert Inc.	782851
1970	C.s.	Summit Ridgewood Corporation	781216; 776490
1970	C.s.	Tabset Corp.	788479
1970	C.s.	The New York Fire Insurance co.	587803
1970	C.s.	The Phoenix Insurance Company	736149
1970	C.s.	The Royal Trust Company	787006; 791538
1970	C.s.	Town Realty Co.	757537
1970	C.s.	Trylon Tower (business of administering an appartement Building)	788480
1970	C.s.	Ultra Modern Construction LTD.	783017
1970	C.s.	University Towers Corporation	789086
1970	C.s.	Versailles Investments Inc.	772083
1970	C.s.	Westmount Realities Company	786382; 785672

<b>Année</b>	<b>Cour</b>	<b>Nom de la corporation</b>	<b>No de dossier</b>
1970	C.s.	York Holding Inc.	782560; 781697
1970	C.s.	Beaufort Realties Inc.	785475; 782683; 783924; 791463; 769632

