

Note de service juridique

Objet : Évaluation de la légalité de la décision du Conseil d'administration concernant l'application de l'article 1990 du Code civil du Québec

Date : 18 octobre 2022

Destinataires : Conseil d'administration / Direction générale de l'Association Canadienne Slave de Montréal

Rédigée par : Conseiller juridique (sous condition d'anonymat)

1. Contexte

L'Association Canadienne Slave de Montréal (ci-après « l'Association »), organisme sans but lucratif propriétaire de logements à loyer modique de **catégorie A (personnes âgées)**, participe au Programme de logement sans but lucratif (privé) de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Le **conseil d'administration**, en sa qualité de mandataire plénipotentiaire du locateur, a adopté une **décision encadrant l'application de l'article 1990 du Code civil du Québec**, qui permet le relogement d'un locataire ne correspondant pas à la catégorie du logement occupé.

2. Analyse juridique

2.1. Cadre légal applicable

L'article 1990 du **Code civil du Québec** prévoit que :

« Le locateur peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il aurait droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois. »

Il s'agit d'un **pouvoir discrétionnaire** attribué au locateur, et non d'une obligation légale. Le locataire conserve un **droit de contestation** devant le tribunal dans un délai de 30 jours suivant la réception de l'avis.

2.2. Rôle du conseil d'administration

En vertu des lois régissant les organismes sans but lucratif au Québec, notamment la **Loi sur les compagnies, Partie III**, le conseil d'administration est compétent pour :

- Édicter des politiques internes de gestion,
- Encadrer l'application des pouvoirs légaux confiés au locateur,
- Assurer la conformité des pratiques avec la mission sociale de l'organisme.

2.3. Contenu de la décision

La décision adoptée prévoit notamment que :

- Le relogement ne peut se faire que par nécessité et après évaluation de la situation personnelle (âge, santé, effets négatifs),
 - Le relogement d'un locataire âgé de 70 ans ou plus, résident depuis plus de 5 ans, ou souffrant de problèmes de santé, **doit être volontaire**,
 - L'avis de relogement doit référer expressément à la décision du conseil, à défaut de quoi il est nul.
-

3. Évaluation de conformité

La décision :

- **Respecte la lettre et l'esprit de l'article 1990 C.c.Q.**, en n'interdisant pas le recours au relogement mais en encadrant l'usage ;
- **Protège les intérêts des personnes âgées**, en conformité avec les principes d'humanisme et de maintien dans le milieu de vie reconnus en droit québécois du logement ;
- **Est prise par l'organe compétent**, c'est-à-dire le conseil d'administration, et non la direction générale.

En conséquence :

- Le conseil **n'a pas outrepassé ses pouvoirs** ;
 - La décision **est légale, non contraire à l'ordre public**, et s'inscrit dans la mission sociale de l'Association.
-

4. Conclusion

La décision du conseil d'administration est **valide juridiquement** et conforme au **Code civil du Québec** ainsi qu'aux règlements encadrant les logements à loyer modique. Elle constitue une politique interne appropriée, à la fois **préventive, respectueuse des droits des locataires**, et **compatible avec les finalités sociales de l'organisme**.

Toutefois, il est recommandé que chaque situation de relogement fasse l'objet d'une **analyse individualisée**, et que l'Association demeure ouverte à une **conciliation avec le locataire**, afin d'éviter des contestations devant le Tribunal administratif du logement.

Annexe :

Le conseil d'administration de l'Association Canadienne Slave de Montréal a pris la décision suivante sur les modalités de la mise en application des dispositions de l'article **1990** du Code Civil du Québec vis-à-vis des locataires des logements à loyer modique dans les immeubles de l'Association :

« Compte tenu du fait que tous les logements dans les immeubles de l'Association Canadienne Slave de Montréal sont des logements à loyer modique de catégorie A (personnes âgées), et afin de mieux protéger les personnes âgées y habitant, le **Conseil d'administration**, dans le cadre des pouvoirs qui lui sont octroyés par la Loi, a **statué que** :

- ❖ la décision de reloger un locataire, en vertu de l'article **1990** du Code Civil du Québec, ne peut être prise que de nécessité et après avoir pris en considération tous les aspects de la situation particulière de la personne concernée, y compris son âge et son état de santé, aussi bien que l'effet négatif possible de relogement forcé sur la personne âgée en question ;
- ❖ le relogement d'un locataire ne peut être que volontaire, et entrepris de son plein gré, si, au moment du relogement :
 - ou bien
 - ✓ il est âgé de 70 ans ou plus et
 - ✓ il occupe le logement depuis au moins 5 ans,
 - ou bien il présente des problèmes de santé tels qu'un relogement forcé en pourrait entraîner une aggravation notable.

L'avis de relogement, donné au locataire concerné conformément à l'article **1990** du Code Civil du Québec, doit faire référence à la décision correspondante du Conseil d'administration, y compris la date et le numéro de la décision, sans quoi il est porté nul et non avenu. »