

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-06-000403-077

DATE : 21 novembre 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE LISE MATTEAU, J.C.S.

**REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE
LOCATAIRES DU QUÉBEC**

Requérant

et

DENISE GAUTHIER

Membre désignée

c.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Intimée

JUGEMENT

(sur la *Requête ré-ré-amendée pour autorisation d'exercer un recours collectif et pour être nommé représentant* intentée par le requérant)

[1] Le *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec* (le Regroupement) sollicite l'autorisation du Tribunal aux fins d'exercer contre la *Société d'habitation du Québec* (la Société) un recours collectif pour le compte des personnes physiques faisant partie des groupes suivants :

« (...)

1- (...)

*Toute personne physique étant ou ayant été, pour une période donnée depuis le 1^{er} juillet 2004, locataire d'un logement subventionné et bénéficiaire désigné au formulaire de calcul de la subvention du **programme de supplément au loyer** en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec c. S-8, du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, c. S-8, r.1.1.1 et du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et payant ou ayant payé une ou plusieurs charges additionnelles mensuelles pour une **cuisinière** jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier;*

Et

*Toute personne physique étant ou ayant été, pour une période donnée depuis le 1^{er} juillet 2004, locataire d'un logement subventionné et bénéficiaire désigné au formulaire de calcul de la subvention du **programme de supplément au loyer** en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec c. S-8, du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, c. S-8, r.1.1.1 et du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et payant ou ayant payé une ou plusieurs charges additionnelles mensuelles pour un **réfrigérateur** jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier;*

Et

*Toute personne physique étant ou ayant été, pour une période donnée depuis le 1^{er} juillet 2004, locataire d'un logement subventionné et bénéficiaire désigné au formulaire de calcul de la subvention du **programme de supplément au loyer d'urgence** en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec c. S-8 et du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et payant ou ayant payé une ou plusieurs charges additionnelles mensuelles pour une **cuisinière** jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier;*

Et

*Toute personne physique étant ou ayant été, pour une période donnée depuis le 1^{er} juillet 2004, locataire d'un logement subventionné et bénéficiaire désigné au formulaire de calcul de la subvention du **programme de supplément au loyer d'urgence** en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec c. S-8, du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et du Règlement sur*

les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et payant ou ayant payé une ou plusieurs charges additionnelles mensuelles pour un réfrigérateur jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier; (...) »¹

(Le Tribunal met l'emphase)

LE CONTEXTE

[2] Le Regroupement est un organisme sans but lucratif ayant notamment pour mission la défense collective des droits des locataires du Québec.

[3] La Société, une personne morale de droit public, a notamment pour mission de mettre à la disposition de citoyens du Québec des logements à loyer modique. À ce titre et aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*² (la Loi), elle est responsable de la préparation et la mise en application de programmes lui permettant de rencontrer ses objets³, dont le *Programme de supplément au loyer* (le PSL) et le *Programme de supplément au loyer d'urgence* (le PSLU).

[4] Les PSL et PSLU permettent aux ménages à faibles revenus d'habiter un logement du marché locatif privé tout en payant un loyer équivalant à celui d'un logement de type HLM. La différence entre le loyer convenu avec le propriétaire et la contribution du ménage établie aux termes du *Règlement sur les conditions de location de logements à loyer modique*⁴ (le Règlement sur les conditions), est alors comblée par une aide financière mensuelle versée par la Société.

[5] Pour l'essentiel, les ménages qui bénéficient des PSL et PSLU doivent assumer le coût de leur loyer à hauteur de 25 % du total de leurs revenus mensuels (la *part du ménage*), en sus, le cas échéant, des *contributions* et/ou *ajustements* prévus au Règlement sur les conditions⁵. Plus particulièrement, l'*article 11* du Règlement sur les conditions prévoit les *charges additionnelles* qui peuvent être ajoutées à la *part du ménage*. On peut notamment y lire ce qui suit :

« (...) »

11. *Les ajustements visés à l'article 5 qui sont ajoutés au loyer de base sont, selon le cas :*

¹ *Requête ré-ré-amendée pour autorisation d'exercer un recours collectif et pour être nommé représentant, paragr. [1].*

² L.R.Q., c. S-8.

³ *Id.*, art. 3.

⁴ L.R.Q., c. S-8, r. 1.3.1.

⁵ *Id.*, articles 5, 6, 8, 10 et 11.

- 1° pour la consommation d'**électricité** à l'exclusion du chauffage et de l'eau chaude, 30,55 \$ dans le cas d'un studio, 34,55 \$ dans le cas d'un logement d'une chambre à coucher et 4 \$ pour chaque chambre à coucher additionnelle;
- 2° 5 \$ pour chaque **climatiseur** dont le logement est équipé;
- 3° 5 \$ si le locataire dispose d'un **stationnement extérieur sans prise de courant**;
- 4° 10 \$ si le locataire dispose d'un **stationnement extérieur muni d'une prise de courant**;
- 5° 20 \$ si le locataire dispose d'un **garage** ou d'un **stationnement intérieur**;
- 6° pour tout **stationnement additionnel** fourni à un locataire, 20 \$ pour un stationnement extérieur, 30 \$ pour un stationnement muni d'une prise de courant et 50 \$ pour un garage ou stationnement extérieur.(...)»

(Le Tribunal met l'emphase)

[6] Par ailleurs et en conformité avec le *Règlement sur l'habitation*⁶, la Société peut confier la gestion des PSL et PSLU à des organismes administratifs à but non lucratif ou encore à des *Offices municipaux d'habitation*⁷.

[7] Madame *Denise Gauthier* (Madame Gauthier) est membre du Regroupement et, à toute époque pertinente au présent litige, bénéficiaire du PSL.

[8] Depuis au moins le 1^{er} juillet 2004, Madame Gauthier est domiciliée en les cité et district de Montréal, au numéro [...], un logement qu'elle loue de *S.E.C. 1111 Mistral*, une entreprise privée. Le coût de son loyer comprend notamment la fourniture d'une cuisinière et d'un réfrigérateur.

[9] La Société a confié au *Centre de réadaptation Lucie-Bruneau* (Centre Lucie-Bruneau) le mandat de gérer les PSL et PSLU dans le secteur de Montréal que ce dernier dessert et où habite Madame Gauthier.

[10] Le Regroupement décrit ainsi les faits qui donneraient ouverture à un recours individuel de sa part et de la part de Madame Gauthier :

⁶ L.R.Q., c. S-8, r. 3.

⁷ *Id.*, art. 44.

« (...) »

- 6- *La membre désignée, depuis au moins le 1^{er} juillet 2004, bénéficie du programme de supplément au loyer de l'Intimée tel qu'il appert des contrats sous forme de formulaire de calcul de subvention dont copie liant les parties sont dénoncés comme pièce R-2 lors de la signification de la présente requête;*
- 7- *Le contrat signé par la membre désignée afin de bénéficier du programme de supplément au loyer est rédigé par l'Intimée et il est également signé par un de ses mandataires, en l'occurrence, le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau, tel qu'il appert de la pièce R-2;*
- 8- *Le mandataire de l'Intimée a complété ledit contrat en conformité avec les directives administratives que l'Intimée a consignées dans le Guide de gestion du Programme de supplément au loyer tel qu'il appert dudit document dénoncé comme pièce R-3 lors de la signification de la présente requête;*
- 9- *La membre désignée, depuis au mois le 1^{er} juillet 2004, assume des charges additionnelles mensuelles de \$8.00 pour une cuisinière et de \$ 8.00 pour un réfrigérateur tel qu'il appert de la pièce R-2;*
- 10- *Ces charges additionnelles mensuelles augmentent la contribution mensuelle de base de la membre désignée, bénéficiaire du programme de supplément au loyer, de \$16.00 mensuellement;*
- 11- *En conséquence, la membre désignée du logement sis au [...], à Montréal, a payé \$ 192.00 annuellement soit \$ 576.00 depuis le 1^{er} juillet 2004 jusqu'au 30 juin 2007 pour des charges additionnelles mensuelles relatives à la cuisinière et au réfrigérateur;*
- 12- *L'Intimée impose ces charges additionnelles mensuelles dans son formulaire de calcul de la subvention et dans ses directives administratives tel qu'il appert des pièces R-2 et R-3 (...); »*

(Le Tribunal souligne)

[11] Le Regroupement fait ainsi valoir ce qui suit :

« (...) »

- 13- *L'imposition de ces charges additionnelles mensuelles est illégale, contraire au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et réduit illégalement les subventions auxquelles les bénéficiaires des programmes, la membre désignée et les membres des groupes, ont droit;*

- 14- *En conséquence, le Requéran et la membre désignée, pour elle-même, réclament la somme de \$ 8.00 par mois et par électroménager déboursée depuis le 1^{er} juillet 2004 en raison de l'application illégale des programmes de supplément au loyer après l'introduction de la présente requête jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier;*
- 15- *Sans l'inobservance du contenu obligationnel du contrat dicté par la législation applicable, la membre désignée n'aurait pas assumé les dépenses de \$16.00 pour les charges additionnelles mensuelles;*
- 16- *Les modalités contractuelles unissant l'Intimée et la membre désignée ne respectent pas la législation applicable, elles sont nulles et le Requéran et la membre désignée en demandent l'annulation; (...) »*

(Le Tribunal souligne)

[12] Outre l'annulation des modalités contractuelles dont il est fait état plus avant et le remboursement des *charges additionnelles mensuelles* que les membres des groupes auraient payées en trop, le Regroupement réclame à la Société des *dommages punitifs* qu'il justifie ainsi :

« (...) »

- 22.1- *Le Requéran et la membre désignée estiment que l'Intimée a porté atteinte intentionnellement (...) aux droits des membres des groupes qui leur sont garantis, notamment aux articles 45 et 4 de la Charte des droits et liberté de la personne c. C-12 et/ou au regard du principe de la primauté du droit garantie dans la Loi constitutionnelle de 1982 (R.U.), constituant l'annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R.U.), 1982 ch. 11;*
- 22.2- *Le Requéran et la membre désignée estiment que des dommages punitifs équivalant à 10% des sommes à réclamer par les membres des groupes seraient appropriés dans les circonstances, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié afin, notamment, de dissuader l'Intimée, auteur des dommages, d'imposer de telles charges; (...) »*

(Le Tribunal souligne)

LE PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER – CALCUL DE LA SUBVENTION

[13] Pour les fins de la présente analyse, il est pertinent de reproduire ici un extrait du formulaire « *Programme de supplément au loyer – Calcul de la subvention* » (le Formulaire) qui a été utilisé par la Société aux fins de calculer la subvention de Madame Gauthier pour la période du 1^{er} septembre 2010 au 1^{er} septembre 2011, les paramètres dont il est fait état étant les mêmes depuis 2004 :

« (...)

| 1 | | 2 | |
|--|------------------|--|----------------------------------|
| Contribution mensuelle de base | | Contribution mensuelle des personnes indépendantes | |
| A) Occupant 1 | 1 257,90 \$ (4) | N° de l'occupant | _____ |
| B) Occupant 2 | 0,00 \$ (5) | Contribution mensuelle totale | 0,00 \$ (9) |
| C) Total de (4) et (5) | 1 257,90 \$ | 3 Charges additionnelles mensuelles | |
| D) Taux d'effort 25% | 314,48 \$ | Électricité | 34,35 \$ |
| E) Abattement | 0,00 \$ | Climatiseur(s) | _____ |
| F) Total de D moins E | 314,48 \$ | Stationnement(s) no(s) | _____ |
| G) Loyer mensuel minimum de base | 141,00 \$ | Cuisinière | 8,00 \$ |
| H) Loyer mensuel de base (sélectionner le plus élevé de F et G) | 314,48 \$ (7) | Réfrigérateur | 8,00 \$ |
| Loyer protégé (si demandé par l'occupant 1) | | Autres : _____ | Total des charges additionnelles |
| I) Loyer mensuel de base de l'année antérieure + 50,00 \$ | 0,00 \$ | _____ | 50,35 \$ (10) |
| J) Loyer de référence | 479,00 \$ | 4 Déductions mensuelles (si non incluses au bail) | |
| K) Loyer mensuel de base protégé (sélectionner le plus bas de I et J sans que ce montant soit inférieur à G) | 479,00 \$ (8) | Chauffage | _____ |
| (...) | | Eau chaude | _____ |
| | | Autres _____ | _____ |
| | | Total des déductions | 0,00 \$ (11) |
| LOYER À PAYER ET SUPPLÉMENT AU LOYER | | | |
| Contributions (7) ou (8) + (9) | Charges (10) | Déductions (11) | Part du ménage |
| 314,48 \$ | 50,35 \$ | 0,00 \$ | 365,00 \$ |
| + (...) = | | | |
| Loyer au bail | Rabais du membre | Loyer reconnu | Part du ménage |
| 627,00 \$ | 0,00 \$ | 627,00 \$ | 365,00 \$ |
| - = | | | |
| Supplément au loyer | | | |
| 262,00 \$ | | | |

« (...) »⁸

(Le Tribunal met l'emphase)

LES CONDITIONS NÉCESSAIRES À L'AUTORISATION D'EXERCER UN RECOURS COLLECTIF

[14] Tout récemment, dans l'affaire *Michel St-Pierre c. Banque Royale du Canada*⁹, le Tribunal rappelait en ces termes les conditions nécessaires à l'autorisation que sollicite aujourd'hui le Regroupement :

« (...)

[26] Ceci étant, ce sont les dispositions de l'article 1003 du Code de procédure civile (C.P.C.) qui énonce les quatre (4) conditions que doit rencontrer un requérant aux fins d'être autorisé à exercer un recours collectif :

1003. Le tribunal autorise l'exercice du recours collectif et attribue le statut de représentant au membre qu'il désigne s'il est d'avis que:

a) les recours des membres soulèvent des questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes;

b) les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées;

⁸ Pièce R-2, p. 10.

⁹ 2011 QCCS 5758 (CanLII).

c) la composition du groupe rend difficile ou peu pratique l'application des articles 59 ou 67; et que

d) le membre auquel il entend attribuer le statut de représentant est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres.

[27] Comme ces conditions sont cumulatives, le défaut de satisfaire à l'une d'entre elles entraînera le rejet de la Requête.

[28] Récemment, madame la juge Suzanne Courteau de cette Cour rappelait en ces termes les paramètres qui doivent guider le Tribunal au stade de l'autorisation¹⁵ :

« (...) »

[23] En 2006, l'honorable Clément Gascon résumait les paramètres bien précis qui tracent le rôle du Tribunal au stade de l'autorisation d'un recours collectif:

« [24] Au stade de l'autorisation, les paramètres qui encadrent le rôle du Tribunal sont connus et, pour la plupart, bien circonscrits. On peut les résumer ainsi :

1. Le recours collectif est un simple moyen de procédure. Ce n'est pas un régime exceptionnel. C'est une mesure sociale qui favorise l'accès à la justice en permettant une réparation comparable et équitable à tous les membres sans qu'il y ait surmultiplication de recours similaires, dans un cadre qui assure l'équilibre des forces entre les parties;

2. La procédure d'autorisation est une étape sommaire et préparatoire qui se veut un mécanisme de filtrage et de vérifications, sans plus;

3. À ce stade, on ne décide pas du mérite du litige puisque les intimées conservent le droit de faire valoir tous leurs moyens de défense lors du déroulement du recours, une fois l'autorisation accordée. Il ne s'agit donc pas d'évaluer le bien-fondé de l'action au fond. La requête en autorisation n'est pas le procès, ni n'en fait partie;

4. À l'autorisation, le juge ne fait que vérifier si les conditions de l'article 1003 C.p.c. sont satisfaites, soit la qualité du représentant, la similarité ou connexité des questions de faits et/ou de droit, et le rapport juridique entre les allégations et les conclusions recherchées. Dans ce dernier cas, le fardeau en est un de démonstration, non de preuve;

5. L'approche libérale plutôt que restrictive doit prévaloir et tout doute doit bénéficier aux requérants, c'est-à-dire en faveur de l'autorisation du recours;

6. À cette étape, la discrétion est limitée. Si les quatre conditions de l'article 1003 C.p.c. sont remplies, le Tribunal doit normalement autoriser le recours. »

[24] Cet énoncé est toujours d'actualité, comme l'a récemment rappelé l'honorable juge Reimnitz :

« 18. L'autorisation a été souvent décrite par les tribunaux comme un simple mécanisme de filtrage, par lequel le tribunal ne devrait écarter d'emblée que les recours frivoles ou manifestement mal fondés. Il s'agit de décider si le recours qu'on demande d'exercer est sérieux. Le filtrage judiciaire qu'est cet examen vise à refuser d'autoriser les demandes frivoles ou manifestement mal fondées. Le tribunal ne doit pas trancher le mérite de l'action projetée, ni même se prononcer sur certains des aspects qui ne relèveraient pas strictement de l'étape de l'autorisation.

19. Il ne s'agit donc pas d'évaluer le bien-fondé de l'action au fond. La requête en autorisation n'est pas le procès, ni n'en fait partie. Elle ne décide pas du fond du débat.

20. On attribue au recours collectif une vocation sociale et au stade de l'autorisation, le tribunal devrait adopter une approche libérale et devrait interpréter tout doute en faveur de la requérante.

21. Les allégations de la requête doivent être tenues pour avérées au stade de l'autorisation. Il suffit qu'à leur face même, elles satisfassent les critères de l'article 1003 C.p.c.. »

[25] Le devoir du juge vise donc à vérifier le respect des quatre critères de l'article 1003 C.p.c.

[26] Les faits de la requête sont tenus pour avérés. Le cas échéant, ils seront complétés par les pièces produites et par la preuve additionnelle permise en vertu de l'art. 1002 C.p.c. Le Tribunal doit cependant écarter les allégations purement procédurales, celles qui relèvent de l'opinion ou de l'argumentation juridique ainsi que les hypothèses non vérifiées ou encore contredites par une preuve documentaire fiable ou par d'autres éléments de preuve au dossier y compris la preuve appropriée produite par la partie intimée.

[27] Le juge jouit d'une discrétion dans l'appréciation des quatre critères de l'art. 1003 C.p.c. La Cour d'appel y accorde généralement déférence, à moins qu'elle ait été exercée de manière manifestement mal fondée ou viciée par une erreur de droit.

[28] Lorsque les quatre critères de l'article 1003 C.p.c. sont rencontrés, le juge est dépouillé de tout pouvoir discrétionnaire additionnel : il doit autoriser le recours.

[29] Le professeur Pierre-Claude Lafond, dans son excellent ouvrage *Le Recours collectif comme voie d'accès à la justice pour les consommateurs*, écrit :

« (...) La fonction du tribunal se résume à examiner la qualité du syllogisme juridique sans présumer en rien du fond du litige, en prenant garde de tenir les faits pour avérés. Le législateur québécois a institué un modèle de recours collectif en deux étapes, soit l'autorisation et l'exercice du recours proprement dit. Juger du fond du recours à l'étape de l'autorisation équivaut à nier le particularisme de ce modèle et à créer une enquête préliminaire

annihilant tout caractère utile de la seconde phase de la procédure. (...) »

(Nos soulignements) »

(Le Tribunal souligne) (...)»

[15] Ces principes étant établis, il convient maintenant de les appliquer à la présente affaire.

➤ **Première condition : article 1003 a) C.P.C. : questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes**

[16] Le Regroupement identifie ainsi les questions de droit ou de fait qui relieraient la Société aux membres des groupes qu'il souhaite représenter et qu'il entend faire trancher dans le cadre du recours collectif qu'il propose :

« (...) »

56- *L'Intimée est-elle responsable des programmes de supplément au loyer?*

57- *L'Intimée est-elle responsable des actes posés par ses mandataires?*

58- *L'Intimée avait-elle le pouvoir d'imposer des charges additionnelles mensuelles pour la cuisinière et/ou le réfrigérateur dans le cadre du programme de supplément au loyer et du programme de supplément au loyer d'urgence lesquelles avaient pour effet d'augmenter la part des ménages indûment?*

59- *Les charges additionnelles mensuelles relatives à la cuisinière et/ou au réfrigérateur ont-elles été imposées illégalement?*

60- *S'agit-il d'une relation contractuelle?*

61- *Le contrat entre les membres des groupes et l'Intimée respecte-t-il le contenu obligationnel imposé par la Loi sur la société d'Habitation du Québec c. S-8 et le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1?*

(...)

63- *Le contrat entre les membres des groupes et l'Intimée est-il un contrat d'adhésion au sens du Code civil du Québec?*

64- *Les clauses portant sur les charges additionnelles mensuelles relatives à la cuisinière et/ou au réfrigérateur sont-elles annulables au sens du Code civil du Québec?*

(...)

68- *Les membres des groupes ont-ils droit au paiement des charges additionnelles mensuelles qu'ils ont payées à leurs locateurs pour la cuisinière et/ou le réfrigérateur depuis le 1^{er} juillet 2004 incluant celles à échoir jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier?*

(...)

69.1- *Les membres des groupes ont-ils été victimes d'une atteinte aux droits qui leur sont garantis, notamment aux articles 45 et 4 de la Charte des droits et libertés de la personne C-12 et/ou au regard du principe de la primauté du droit garantie dans la Loi constitutionnelle de 1982 (R.U.), constituant l'annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R.U.), 1982, ch. 11?*

69.2- *Est-ce que cette atteinte est illicite et intentionnelle?*

69.3- *Chacun des membres des groupes est-il en droit de réclamer des dommages punitifs en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne C-12 et/ou de la Loi constitutionnelle de 1982 (R.U.), constituant l'annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R.U.), 1982, ch. 11 équivalant à 10% des montants payés en trop depuis le 1^{er} juillet 1004, incluant ceux à échoir jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier, pour les charges additionnelles mensuelles relatives à la cuisinière et/ou réfrigérateur, ou tout autre pourcentage que le tribunal estimera approprié dans les circonstances, le tout à être recouvré collectivement et à être distribué à des organismes à but non lucratif voués à la défense collective des droits des locataires soit le RCLALQ ou tout autre organisme que le tribunal estimera approprié? (...) »*

[17] Toutes ces questions convergent vers une seule.

[18] Le Regroupement dénonce en effet l'application que fait la Société du Règlement sur les conditions, plus particulièrement de son *article 11*, aux fins de déterminer la subvention à laquelle ont droit les ménages à faibles revenus qui bénéficient du PSL et du PSLU.

[19] Cette question constitue l'assise du recours intenté par le Regroupement qui reproche à la Société d'agir en contravention de l'*article 11* du Règlement sur les conditions, lorsque que cette dernière hausse la *part du ménage* aux fins de tenir compte des frais inhérents à la fourniture d'une cuisinière **et/ou** d'un réfrigérateur qu'un locateur privé met à la disposition d'un ménage et qui est incluse dans le coût du loyer inscrit à son bail, diminuant d'autant la subvention à laquelle ce dernier aurait droit.

[20] Si elle conclut que la Société a contrevenu aux dispositions du Règlement sur les conditions, cette Cour devra alors décider si les membres des groupes ont droit au

remboursement du montant qu'ils ont payé en trop à cet égard et au paiement de *dommages punitifs*.

[21] Telles que formulées, les questions soulevées par le Regroupement sont les mêmes pour tous les membres des groupes et peuvent ainsi être traitées collectivement, les dispositions du Règlement sur les conditions ne distinguant pas entre les bénéficiaires du PSL et ceux du PSLU sur cette question, prévoyant ainsi pour tous les mêmes *ajustements*.

[22] Ces questions paraissent en outre recherchées des réponses destinées à toutes les personnes physiques membres des groupes que le Regroupement cherche à représenter.

[23] Certes, ultimement, si le recours est accueilli, il pourrait y avoir variation des dommages. Comme le souligne toutefois madame la juge Roy dans les affaires *Dubé c. Nissan Canada Finance, division de Nissan Canada inc., Daneau c. General Motors Acceptance Corporation du Canada ltée (GMAC) et Dion c. Compagnie de services de financement automobile Primus Canada*¹⁰, cette question sera réglée, s'il y a lieu, au moment du calcul des remboursements¹¹.

[24] Cette première condition est donc satisfaite.

➤ **Deuxième condition : article 1003 b) C.P.C. : les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées**

[25] Tel que mentionné ci-devant, à l'étape de l'autorisation, le Tribunal n'a qu'à s'assurer du sérieux *prima facie* du syllogisme juridique proposé, l'objectif étant d'écarter d'emblée un recours qui, à sa face même, apparaîtrait frivole ou manifestement mal fondé.

[26] Le fardeau à cet égard en est un de *démonstration*.

[27] Pour les fins d'un tel exercice, il suffit donc que les faits allégués dans la Requête, qui sont tenus pour avérés, *paraissent justifier* les conclusions recherchées.

[28] Pour décider de cette *apparence de droit* et vérifier si les faits essentiels sont établis et suffisants pour justifier les conclusions recherchées, le Tribunal tient compte non seulement des faits allégués dans la Requête, mais également, si tel est le cas, de la preuve reçue et des pièces produites.

¹⁰ 2009 QCCS 2308 (CanLII).

¹¹ *Id.*, *paragr.* [12] du texte intégral. Voir également *Fournier c. Banque Scotia*, 2010 QCCS 120 (CanLII), *paragr.* [63] du texte intégral.

[29] Ici, les faits pertinents au syllogisme juridique proposé par le Regroupement sont les suivants :

- Les membres des groupes bénéficient du PSL ou du PSLU;
- L'*article 11* du Règlement sur les conditions énonce les cas où des *ajustements* sont ajoutés au *loyer de base* du ménage;
- Aucun des cas énoncés à l'*article 11* du Règlement sur les conditions ne prévoit celui où la fourniture d'une cuisinière et/ou d'un réfrigérateur est incluse dans le coût du loyer inscrit au bail;
- Le contrat signé par Madame Gauthier et le mandataire de la Société a été complété en conformité avec les directives administratives que la Société a consignées dans le *Guide de gestion – Programme de supplément au loyer* (le Guide de gestion);
- Le Guide de gestion prévoit que des frais additionnels mensuels de 8 \$ par appareil ménager sont ajoutés au *loyer de base* du ménage lorsque la fourniture de ces appareils est incluse dans le coût du loyer inscrit au bail;
- Depuis au moins le 1^{er} juillet 2004, Madame Gauthier, qui est bénéficiaire du PSL, assume une charge additionnelle mensuelle de 8 \$ pour la fourniture d'une cuisinière et une charge additionnelle de 8 \$ pour la fourniture d'un réfrigérateur, augmentant ainsi d'autant son *loyer de base* et diminuant d'autant la subvention mensuelle que lui verse la Société;
- L'imposition de ces charges additionnelles mensuelles est illégale et contraire à l'*article 11* du Règlement sur les conditions;
- Les modalités contractuelles dont fait état le contrat intervenu entre Madame Gauthier et le mandataire de la Société sont nulles;
- Les membres ont droit au remboursement des montants qu'ils ont payés en trop;
- Les membres ont droit à des *dommages punitifs*.

[30] Ici, le point d'ancrage du syllogisme juridique proposé par le Regroupement réside dans l'*article 11* du Règlement sur les conditions dont le Tribunal a fait état ci-devant, de même que dans l'extrait suivant du Guide de gestion :

« (...)

Appareil ménager

La fourniture d'appareils ménagers ou de meubles est un service qui peut parfois être offert par le propriétaire. Le locataire peut s'en prévaloir ou non. Si le locataire loue un appartement meublé ou semi-meublé, les frais supplémentaires inhérents à ce service, fixés par le propriétaire, sont à la charge du locataire.

*Lorsque les frais inhérents à la fourniture d'appareils ménagers (cuisinière et réfrigérateur) sont inclus dans le coût du loyer inscrit au bail et qu'il est difficile d'identifier la portion du loyer relative à ce service, des frais mensuels sont fixés à 8,00 \$ par appareil ménager. Toutefois, lorsqu'il s'agit de la fourniture de meubles, vous devez ajouter au loyer de base du ménage le montant inscrit à cette fin au bail ou si ce montant n'est pas précisé, la proportion du loyer considérée à cette fin par le propriétaire. (...)*¹²

(Le Tribunal souligne)

[31] Pour l'essentiel, la Société fait valoir que le Règlement sur les conditions, qui constitue l'assise du syllogisme juridique proposé par le Regroupement, ne confère aucune *apparence de droit* au recours que ce dernier souhaite intenter. La Société plaide en effet que le Règlement sur les conditions, qui ne permet pas de calculer une subvention, ne constitue qu'un *outil* utilisé dans le cadre du calcul de telle subvention.

[32] La Société ajoute que le PSL et le PSLU visent à faire en sorte que les ménages à faibles revenus qui en sont bénéficiaires paient un loyer similaire à celui que paie le locataire d'un logement de type HLM.

[33] Or, de poursuivre la Société, le loyer d'un logement de type HLM n'inclut pas la fourniture d'une cuisinière et/ou d'un réfrigérateur, d'où la diminution de la subvention à laquelle ont droit les ménages à faibles revenus qui bénéficient du PSL ou du PSLU lorsque la fourniture d'une cuisinière et/ou d'un réfrigérateur est incluse dans le coût du loyer inscrit au bail intervenu entre eux et le propriétaire d'un immeuble privé.

[34] Ici, il est manifeste que les directives administratives consignées par la Société dans le Guide de gestion ne concordent pas avec les dispositions de l'*article 11* du Règlement sur les conditions.

[35] Or, dans l'affaire *Le comité provincial des malades et Cantin c. Le Regroupement des CHSLD Christ-Roi et autres*¹³, monsieur le juge Champagne de cette Cour rappelle que les *directives administratives* constituent ni plus ni moins des

¹² Pièce R-3, p. 134.

¹³ 2005 QCCS 48265 (CanLII).

normes non réglementaires édictées par une autorité administrative dans le but d'encadrer l'action de ses subordonnés.¹⁴

[36] Monsieur le juge Champagne ajoute en outre ce qui suit :

« (...) »

[231] Les conventions de financement sont la source des obligations des CHSLD privés et la Loi constitue le fondement de celles des CHSLD publics. Comme le mentionnent expressément les conventions de financement, les établissements privés ont accepté de se conformer à la Loi.

[232] Dans un cas comme dans l'autre, les défendeurs ont manqué à leur obligation de fournir gratuitement à leurs usagers le service du lavage des vêtements personnels. Ils ont donc commis une faute et celle-ci a entraîné un préjudice chez ceux qui devaient en bénéficier, car on les a privés d'un service auquel ils avaient droit.

[233] En présence d'une faute génératrice d'un préjudice, les demandeurs peuvent donc réclamer une compensation. (...) »

(Le Tribunal souligne)

[37] Ici, ce sont la Loi et le Règlement sur les conditions qui constituent le fondement des droits des membres des groupes et des obligations de la Société.

[38] Les allégations du Regroupement consignées dans la Requête et les pièces versées à son soutien présentent dès lors un syllogisme cohérent entre la faute que ce dernier impute à la Société et les *dommages compensatoires* qu'il lui réclame. Il y a donc lieu qu'un débat soit tenu sur la question.

[39] À ce stade, il n'appartient pas au Tribunal de statuer sur le fond du recours et d'analyser les prétentions que la Société fait valoir aux fins d'y faire échec.

[40] Seul le juge qui sera saisi, le cas échéant, du mérite du recours, en analysera le bien-fondé.

[41] Quant aux *dommages punitifs* que réclame le Regroupement, les *articles 4 et 45* de la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne*¹⁵ (la Charte) et le *deuxième alinéa* de l'*article 49* énoncent ce qui suit :

¹⁴ *Id.*, paragr. [206], [207] et [208].

¹⁵ L.R.Q., c. C-12.

Art. 4. *Toute personne a droit à la sauvegarde de sa dignité, de son honneur et de sa réputation.*

Art. 45. *Toute personne dans le besoin a droit, pour elle et sa famille, à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent.*

Art. 49. (...)

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.

[42] Dans l'affaire *Labelle et autres c. Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux – région de Montréal et autres*¹⁶, la Cour d'appel précise ce qui suit :

« (...)

[84] *Les appelantes réclament aussi des dommages exemplaires. Cette institution a récemment gagné sa propre autonomie*^[56]. La partie qui prétend avoir droit à de tels dommages doit démontrer une atteinte illicite et intentionnelle à ses droits. La juge L'Heureux-Dubé explique ce qu'est une atteinte illicite en ces termes :

[116] Pour conclure à l'existence d'une atteinte illicite, il doit être démontré qu'un droit protégé par la Charte a été violé et que cette violation résulte d'un comportement fautif. Un comportement sera qualifié de fautif si, ce faisant, son auteur transgresse une norme de conduite jugée raisonnable dans les circonstances selon le droit commun ou, comme c'est le cas pour certains droits protégés, une norme dictée par la Charte elle-même [...].^[57] [référence omise]

[85] Le juge LeBel, pour sa part, dans l'affaire de *Montigny c. Brossard (Succession)*, précise le critère de l'atteinte intentionnelle de la manière suivante :

[60] [...] L'intentionnalité, à cette étape, s'attache non pas à la volonté de l'auteur de commettre la faute, mais bien à celle d'en entraîner le résultat. Aucune des parties n'a d'ailleurs remis en cause ce critère. Dans le contexte de la Charte québécoise, le résultat en question est l'atteinte illicite à un droit protégé (St-Ferdinand, par. 118). [...].^[58]

[86] *Il n'était pas suffisant de simplement alléguer que la discrimination était illicite et intentionnelle de sorte à justifier le droit à l'octroi de dommages exemplaires. Les appelantes devaient démontrer, au moyen d'allégations*

¹⁶ 2011 QCCA 334 (CanLII).

précises, que l'Agence avait contrevenu à une norme édictée par la Loi ou à l'une de celles prévues aux Chartes. Elles devaient aussi attester de la **volonté de l'Agence de porter atteinte aux droits des usagers ou encore que cette dernière avait agi en toute connaissance des conséquences négatives invoquées par les appelantes**^[59]. (...) »

(Le Tribunal souligne et met l'emphase)

[43] Par ailleurs, dans l'affaire *Sa Majesté la Reine c. LeBar*¹⁷, la Cour d'appel fédérale discute ainsi de l'aspect fondamental du principe de la *primauté du droit* :

« (...) »

Tout insaisissable qu'elle puisse être la notion de primauté du droit doit de toute façon vouloir dire que « la loi est suprême » et que les autorités gouvernementales n'ont pas la faculté de ne pas lui obéir. Il serait impensable, sous le régime de la primauté du droit, de supposer qu'il faille un processus d'exécution pour s'assurer que le gouvernement et ses fonctionnaires vont s'acquitter fidèlement des obligations que leur impose la loi. Que le gouvernement doit obéir et obéira à la loi est un principe fondamental de notre Constitution. (...) »¹⁸

(Le Tribunal souligne)

[44] Ici, le Regroupement reproche à la Société l'*immobilisme* dont elle a fait preuve après l'institution en 2007 de la Requête, alors qu'elle savait pertinemment qu'elle contrevenait aux dispositions de sa loi habilitante et de l'*article 11* du Règlement sur les conditions.

[45] Le Regroupement plaide ainsi que la Société ne pouvait ignorer les conséquences du non-respect du droit applicable et qu'elle était dès lors censée vouloir les conséquences qui en découlent, soit priver les ménages à faibles revenus qui bénéficient du PSL ou du PSLU d'une partie de l'assistance financière à laquelle ils ont droit.

[46] La Société fait valoir pour sa part qu'en autorisant ce volet de la réclamation qui, précise-t-elle, n'est aucunement documenté dans le cadre des allégations de la Requête, cela équivaldrait à présumer dès ce stade que les *charges additionnelles mensuelles* qu'elle impose sont illégales.

¹⁷ [1989] 1 C.F. 603 (C.A.).

¹⁸ *Id.*, p. 611.

[47] Or, ajoute la Société, le seul objectif visé par l'imposition de telles charges est de faire en sorte que le coût du loyer des ménages à faibles revenus qui bénéficient du PSL ou du PSLU soit similaire à celui payé par le locataire d'un logement de type HLM, lequel ne bénéficie pas de la fourniture d'une cuisinière et/ou d'un réfrigérateur.

[48] Elle soutient ainsi qu'elle ne peut être taxée de *mauvaise foi*.

[49] Encore là, à ce stade, il n'appartient pas au Tribunal de se prononcer sur le bien-fondé des prétentions de la Société à cet égard.

[50] Qu'il suffise de constater que l'ensemble des allégations de la Requête font état du fait que la Société tient compte d'*ajustements* dont il n'est aucunement question à l'article 11 du Règlement sur les conditions et qu'une telle façon d'agir a des conséquences négatives sur les membres des groupes.

[51] Dès lors et en adoptant l'*approche libérale* qui est de mise à ce stade, le Tribunal est d'avis qu'il existe une *apparence sérieuse de droit* entre la faute que le Regroupement impute à la Société et les *dommages punitifs* qu'il réclame.

[52] Certes, il est possible que le Regroupement éprouve certaines difficultés à démontrer les éléments nécessaires à l'octroi de tels dommages. Toutefois, un tel constat ne saurait constituer un motif de refus au stade de l'autorisation.

[53] La deuxième condition est donc rencontrée.

➤ **Troisième condition: article 1003 c) C.P.C.: la composition du groupe rend difficile ou peu pratique l'application des articles 59 ou 67**

[54] La Requête allègue notamment ce qui suit à cet égard :

« (...)

49.1- *Le ou vers le 8 novembre 2010, le procureur de l'Intimée et la procureure du Requérent ont procédé à une vérification partielle pour chiffrer le nombre potentiel de ménages concernés;*

49.2- *Les procureurs estiment à 500 ménages dans le Québec pour l'année 2007 tous programmes de supplément au loyer confondus;*

50- *Les membres des groupes sont dispersés sur tout le territoire du Québec et il serait difficile de tenter de rejoindre toute et chacune de ces personnes, tel qu'il appert des pièces **R-4** et **R-11**;*

51- *Le Requérent et la membre désignée connaissent un nombre restreint de ces membres;*

52- *Il serait difficile sinon impossible de procéder par mandat, étant donné le nombre élevé de réclamants;*

- 53- *Une multitude de recours distincts risquerait de mener à des jugements contradictoires sur les questions de fait et de droit qui sont similaires et connexes à tous les membres des groupes;*
- 54- *Les coûts des procédures judiciaires rendent prohibitive une action individuelle par chacun des membres des groupes; (...) »*

(Le Tribunal souligne)

[55] Point n'est besoin de discourir longuement pour conclure que cette condition est rencontrée, ceci d'autant plus que la Société en concède le respect au Regroupement.

[56] Même si, à ce stade, le nombre de ménages concernés par le présent recours est indéterminé et repose essentiellement sur une estimation qu'en ont faite les procureurs des parties, il n'en demeure pas moins qu'il est déterminable, la Société détenant toutes les informations nécessaires à cette fin.

[57] Un constat toutefois s'impose dès à présent : le nombre potentiel de ménages concernés par le présent recours est important et ces derniers sont domiciliés dans différentes villes du Québec, ce qui rend difficile, voire peu pratique, l'obtention d'un mandat dans ces circonstances.

[58] Par ailleurs, la modicité de la réclamation de chaque membre des groupes constitue une réalité que le Tribunal doit également soupeser dans le cadre de l'analyse de la présente condition. Comme le souligne en effet monsieur le juge *Robert* dans l'affaire *Bergeron c. Sogidès*¹⁹, « (...) le nombre seul, joint à la modicité de la réclamation de chaque membre rend, à mon avis, le recours sous 59 C.p.c. difficile et peu pratique.(...) »²⁰

- **Quatrième condition : article 1003 d) C.P.C. : le membre auquel le Tribunal entend attribuer le statut de représentant est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres**

[59] Le Regroupement est une personne morale constituée aux termes de la *Partie III* de la *Loi sur les compagnies*²¹ et qui, depuis plus de trente (30) ans, a pour mission la défense collective des droits des locataires du Québec.

[60] Plus précisément, le Regroupement définit ainsi sa mission :

¹⁹ 2000 QCCA 9657 (CanLII).

²⁰ *Id.*, paragr. [35] du texte intégral.

²¹ L.R.Q., c. C-38.

« (...) »

Le RCLALQ se donne comme mandat principal de promouvoir le droit au logement et d'être un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Il a comme second mandat de favoriser le droit d'association et de mobiliser autour des enjeux relatifs au droit du logement dans une optique de prise en charge et d'éducation populaire autonome et de sensibilisation de l'opinion publique.

Enfin, le Regroupement a comme troisième mandat la défense des droits des locataires par le biais de la formation, l'information et la diffusion du contenu juridique, politique et social lié au logement locatif.

Le RCLALQ prendra tous les moyens pour arriver à répondre à cette mission.(...) »²²

[61] Les pièces versées au soutien de la Requête démontrent que le Regroupement est un organisme panquébécois dynamique, qui dispose d'une bonne infrastructure et qui se fait un devoir de communiquer régulièrement avec ses membres et le public aux fins de les tenir informés de ses activités²³.

[62] En date du 17 mars 2011, le Regroupement a en outre obtenu du *Fonds d'aide aux recours collectifs* une aide financière pour la présente étape²⁴.

[63] L'article 1048 C.P.C. prévoit par ailleurs qu'une personne morale peut demander le statut de représentant si :

« (...) »

a) un de ses membres qu'elle désigne est membre du groupe pour le compte duquel elle entend exercer un recours collectif; et

b) l'intérêt de ce membre est relié aux objets pour lesquels la personne morale ou l'association a été constituée. (...)»

[64] Ici, Madame Gauthier est membre du Regroupement. À titre de bénéficiaire du PSL dont la subvention mensuelle se voit amputée d'un montant total de 16 \$ en raison du fait que la fourniture d'une cuisinière et d'un réfrigérateur est incluse dans le coût du loyer inscrit à son bail, elle possède un intérêt qui est intimement lié à la mission du Regroupement, soit la défense des droits des ménages à faibles revenus.

²² Pièce R-17, p. 27.

²³ Pièces R-17, R-18, R-20 et R-21.

²⁴ Pièce R-22.

[65] Les allégations de la Requête font en outre état de ce qui suit :

« (...)

- 24- *En effet, la membre désignée a contacté divers locataires de l'immeuble qu'elle habite et a reçu confirmation de l'application de règles similaires et du mutisme du mandataire de l'Intimée de payer lesdites charges additionnelles se référant aux directives administratives pièce **R-3** et, ce, avant l'introduction du présent recours;*
- 24.1- *Plusieurs personnes contactées par la membre désignée ont exprimé leur peur de perdre le supplément au loyer et elles ont refusé de donner leurs noms;*
- 24.2- *En effet, une très grande partie des ménages recevant le supplément au loyer sont des prestataires du dernier recours, tel qu'il appert de la pièce **R-25**;*
- 24.3- *En raison du profil psychosocial, ces ménages sont réticents ou incapables de se plaindre de la mauvaise application du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3. tel qu'il appert de la pièce **R-25**;*
- 25- *De plus, la membre désignée, après avoir pris connaissance de plusieurs documents du site web de l'Intimée, a mandaté des procureurs afin de préparer le présent recours collectif;*
- 26- *Les recherches de la membre désignée lui ont permis d'apprendre qu'approximativement 15 000 ménages bénéficient annuellement du programme de supplément au loyer et qu'approximativement 3 700 ménages ont bénéficié du programme de supplément au loyer d'urgence;*
- 27- *La membre désignée a mis en place une adresse courriel afin de connaître les expériences des bénéficiaires des programmes de supplément au logement dont l'Intimée a la responsabilité soit le info@supplementauloyer.com;*
- 27.1- *La membre désignée a mis en place un site internet pour informer le public et les membres des groupes du présent dossier tel qu'il appert d'une copie dudit site dénoncée comme pièce **R-14** et **R-14 supplément** et **R-14 supplément 2** lors de la signification de la présente requête réamendée;*
- 27.2- *De plus, la membre désignée a sensibilisé des organismes communautaires oeuvrant dans le domaine du logement en leur faisant parvenir une lettre ainsi qu'un feuillet informatif et en leur demandant de*

*renseigner la population au sujet du recours et de l'inviter à communiquer avec elle tel qu'il appert d'une copie de la correspondance dénoncée comme pièce **R-15** lors de la signification de la présente requête réamendée et de la pièce **R-14** p.1;*

(...)

- 72- Le Requéant et la membre désignée sont informés que ces problèmes sont communs à tous les membres des groupes étant donné que le calcul de la subvention est homogène à travers la province de Québec;*
- 73- Le Requéant et la membre désignée ont toujours collaboré avec ses procureurs;*
- 74- Le Requéant s'est adressé au Fonds d'aide des recours collectifs et il a participé, avec la membre désignée, aux débats tenus devant le Fonds d'aide des recours collectifs, tel qu'il appert de la pièce **R-22**;*
- 74.1- Le Requéant a obtenu l'aide financière du Fonds d'aide aux recours collectifs, tel qu'il appert de la pièce **R-22**;*
- 75- Le Requéant et la membre désignée sont dûment représentés par ses procureurs;*
- 76- Le Requéant et la membre désignée sont grandement intéressés par la problématique tel que mentionné antérieurement aux paragraphes 24 à 27.8 de la présente requête réamendée;*
- 77- Le Requéant et la membre désignée se sont renseignés sur divers aspects du dossier tout au long du cheminement des procédures;*
- 78- Le Requéant et la membre désignée ont mis en place des moyens de communication avec les membres des groupes tel que mentionné antérieurement aux paragraphes 24 à 27.8 de la présente requête réamendée;*
- 78.1- Le Requéant et la membre désignée ont fait des efforts appropriés afin de faire connaître le présent recours auprès de la population concernée tel que mentionné antérieurement aux paragraphes 24 à 27.8 de la présente requête réamendée;*
- 78.2- Le Requéant a fait parvenir de l'information à ses membres, ces derniers étant des organismes à but non lucratif oeuvrant pour la défense collective des droits des locataires;*
- 78.3- Le Requéant a du personnel permanent lui permettant d'assister quotidiennement ses procureurs et répondre aux membres des groupes, le cas échéant;*

78.4- Le Requéant dispose de l'infrastructure bureautique appropriée pour gérer le présent recours; (...) ».

(Le Tribunal souligne)

[66] Le Tribunal n'entretient aucun doute sur la volonté du Regroupement et de Madame Gauthier de consacrer le temps nécessaire à la poursuite du recours. La présence en outre, lors de l'audition de la Requête, de la *présidente* du conseil d'administration du Regroupement et de sa *coordonnatrice*, de même que de celle de Madame Gauthier, dénote sans conteste un tel intérêt.

[67] Rien par ailleurs dans la Requête ou dans les pièces versées à son soutien ne soulève un doute quant à l'habileté du Regroupement à poursuivre le recours au nom des membres des groupes qu'il souhaite représenter, ceci d'autant plus qu'il n'existe aucun conflit entre ce dernier et les membres des groupes.

[68] Le Regroupement peut donc se voir attribuer le statut de *représentant* pour chacun des groupes proposés.

[69] Par ailleurs, le Regroupement identifie quatre (4) groupes. Deux (2) d'entre eux sont composés de bénéficiaires du PSL (*volet régulier*), alors que les deux (2) autres visent les bénéficiaires du PSLU (*volet urgence*).

[70] Les bénéficiaires des quatre (4) groupes ont assumé, soit une charge additionnelle mensuelle de 16 \$ pour la fourniture d'une cuisinière **et** d'un réfrigérateur incluse dans le coût du loyer inscrit à leur bail, soit une charge additionnelle mensuelle de 8 \$ pour la fourniture d'une cuisinière **ou** d'un réfrigérateur incluse dans le coût du loyer inscrit à leur bail.

[71] La Société plaide que comme Madame Gauthier ne fait partie que de deux (2) de ces quatre (4) groupes, soit ceux qui sont composés des bénéficiaires du PSL (*volet régulier*), elle ne peut représenter les deux (2) autres groupes qui visent les bénéficiaires du PSLU (*volet urgence*).

[72] Bien que le Regroupement ait choisi, pour une meilleure compréhension et identification des membres qui les composent, de répartir ces derniers dans quatre (4) groupes distincts, il n'en demeure pas moins que tous ces membres auraient pu être regroupés dans un seul groupe, chacun d'eux partageant le même intérêt dans le règlement de la question commune.

[73] Dès lors, Madame Gauthier peut se voir attribuer le statut de *membre désigné* pour chacun des groupes proposés.

[74] La quatrième condition est donc rencontrée.

LES FRAIS DES AVIS

[75] Outre les dépens, le Regroupement demande au Tribunal de condamner la Société à assumer les frais afférents à la publication et la diffusion de l'*Avis aux membres*.

[76] Encore là, dans le cadre du jugement qu'il a récemment rendu dans l'affaire *St-Pierre c. Banque Royale du Canada*²⁵, le Tribunal a analysé cette question en ces termes :

[93] *Le 25 octobre 2010, dans l'affaire Boyer c. Agence métropolitaine de transport*³⁵, monsieur le juge André Prévost de cette Cour traitait de cette question en ces termes :

« (...) »

[30] *La responsabilité du paiement des frais relatifs à la publication et à la diffusion de l'avis aux membres prévu aux articles 1005 et 1006 C.p.c., à la suite d'une contestation, n'a pas fait l'objet de plusieurs jugements.*

[31] *Les parties n'en ont retrouvé qu'un seul, rendu dans l'affaire Brunelle c. Banque Toronto-Dominion. Se fondant principalement sur les notions d'accès à la justice et de proportionnalité, la juge Laberge y condamne la partie défenderesse à les payer.*

[32] *L'AMT soumet, avec respect, que ce jugement ne peut être considéré comme un précédent puisque les dispositions de l'article 1035 C.p.c. ne semblent pas y avoir été considérées.*

[33] *Contrairement à l'AMT, le Tribunal ne croit pas que l'article 1035 C.p.c. règle le débat.*

[34] *Notons, tout d'abord, que cet article se retrouve au Titre IV du Livre IX portant sur le jugement final du recours collectif. Le jugement d'autorisation se retrouve, quant à lui, au Titre II, intitulé «L'autorisation d'exercer le recours collectif».*

[35] *Il est intéressant de constater, aussi, que lorsque le législateur a choisi de rendre applicables, au stade de l'autorisation, certaines dispositions se retrouvant ailleurs au Livre IX, il l'a exprimé clairement. Ainsi, à l'article 1010.1, il y incorpore, avec les adaptations nécessaires, les dispositions du Titre III s'appliquant au déroulement du recours.*

[36] *Notons qu'aucune disposition semblable ne rend applicable au stade de l'autorisation les dispositions du Titre IV ou certaines d'entre elles, notamment l'article 1035.*

²⁵ Précitée, note 9.

[37] *En somme, la solution au problème du paiement des frais d'avis aux membres au stade de l'autorisation ne passe pas par l'article 1035 C.p.c. qui se limite, d'ailleurs, à déterminer l'ordre de collocation de certaines créances au moment du jugement final.*

[38] *La règle générale relative aux dépens se retrouve à l'article 477 C.p.c. : la partie qui succombe supporte les dépens à moins que le tribunal ne les mitige. Le Tribunal a appliqué cette règle en accueillant la requête pour autorisation d'exercer le recours collectif «avec dépens».*

[39] *La publication de l'avis aux membres, et les frais qui en découlent, ne peuvent être dissociés du jugement d'autorisation selon l'article 1005 c) C.p.c. En conséquence, la partie condamnée aux dépens sur la requête pour autorisation d'exercer le recours collectif doit les payer.(...) »*

(Le Tribunal souligne) (...) ».

[77] Ici, il n'existe aucun motif qui justifierait le Tribunal de mitiger les dépens. Comme la Requête sera accueillie, la Société doit dès lors les supporter, ce qui inclut les frais relatifs à la publicité et la diffusion de l'*Avis aux membres*.

LES DEMANDES D'ORDONNANCE DE CONSERVATION DES DOSSIERS

[78] Tant dans le cadre des conclusions de la Requête que dans celles qu'il identifie pour le recours collectif au mérite, le Regroupement recherche une ordonnance aux fins de conserver les dossiers physiques et informatisés des membres des groupes depuis le 1^{er} juillet 2004.

[79] Lors de l'audition de la Requête qui s'est tenue le 30 mai 2011, le Tribunal a accueilli une *Requête pour obtention de mesures de sauvegarde* intentée par le Regroupement et a ainsi émis des ordonnances de telle nature, le tout pour valoir jusqu'à l'obtention du jugement final à intervenir sur le présent recours.

[80] Il n'y a donc pas lieu d'émettre à nouveau des ordonnances sur cette question.

[81] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[82] **ACCUEILLE** la *Requête ré-ré-amendée pour autorisation d'exercer un recours collectif et pour être nommé représentant* intentée par le Requéérant;

[83] **AUTORISE** l'exercice, par voie de recours collectif, du recours suivant :

« Une action en dommages et intérêts en raison du non-respect par l'Intimée de ses obligations contractuelles et légales en augmentant indûment, depuis le 1^{er} juillet 2004, par l'imposition de charges additionnelles mensuelles, la « part du ménage » des membres des groupes bénéficiaires du Programme de supplément au loyer et du Programme de supplément au loyer d'urgence. »

[84] **ATTRIBUE** au *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec* le statut de *représentant* aux fins d'exercer un recours collectif pour le compte des groupes suivants :

- *Toute personne physique étant ou ayant été, pour une période donnée depuis le 1^{er} juillet 2004, locataire d'un logement subventionné et bénéficiaire désigné au formulaire de calcul de la subvention du **programme de supplément au loyer** en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec c. S-8, du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, c. S-8, r.1.1.1 et du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et payant ou ayant payé une ou plusieurs charges additionnelles mensuelles pour une **cuisinière** jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier;*

Et

- *Toute personne physique étant ou ayant été, pour une période donnée depuis le 1^{er} juillet 2004, locataire d'un logement subventionné et bénéficiaire désigné au formulaire de calcul de la subvention du **programme de supplément au loyer** en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec c. S-8, du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, c. S-8, r.1.1.1 et du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et payant ou ayant payé une ou plusieurs charges additionnelles mensuelles pour un **réfrigérateur** jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier;*

Et

- *Toute personne physique étant ou ayant été, pour une période donnée depuis le 1^{er} juillet 2004, locataire d'un logement subventionné et bénéficiaire désigné au formulaire de calcul de la subvention du **programme de supplément au loyer d'urgence** en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec c. S-8 et du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et payant ou ayant payé une ou plusieurs charges additionnelles mensuelles pour une **cuisinière** jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier;*

Et

- *Toute personne physique étant ou ayant été, pour une période donnée depuis le 1^{er} juillet 2004, locataire d'un logement subventionné et bénéficiaire désigné au formulaire de calcul de la subvention du **programme de supplément au loyer d'urgence** en vertu de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec c. S-8, du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et du Règlement sur les conditions de*

location des logements à loyer modique c. S-8, r.1.3.1 et payant ou ayant payé une ou plusieurs charges additionnelles mensuelles pour un réfrigérateur jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier;

[85] **ATTRIBUE** à madame *Denise Gauthier* le statut de *membre désigné*;

[86] **IDENTIFIE** comme suit les principales questions de droit et de fait qui seront traitées collectivement :

- *L'Intimée est-elle responsable des Programmes de supplément au loyer?*
- *L'Intimée est-elle responsable des actes posés par ses mandataires?*
- *L'Intimée a-t-elle le pouvoir d'imposer des charges additionnelles mensuelles pour une cuisinière et/ou un réfrigérateur dans le cadre du Programme de supplément au loyer et du Programme de supplément au loyer d'urgence, telles charges ayant pour effet d'augmenter la « part du ménage »?*
- *Telles charges additionnelles mensuelles ont-elles été imposées illégalement?*
- *S'agit-il d'une relation contractuelle?*
- *Le contrat intervenu entre les membres des groupes et l'Intimée respecte-t-il le contenu obligationnel imposé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8) et le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (L.R.Q., c. S-8, r. 1.3.1)?*
- *Le contrat intervenu entre les membres des groupes et l'Intimée est-il un contrat d'adhésion au sens du Code civil du Québec?*
- *Les clauses du contrat portant sur les charges additionnelles mensuelles relatives à une cuisinière et/ou un réfrigérateur sont-elles annulables au sens du Code civil du Québec?*
- *Les membres des groupes ont-ils droit au paiement des charges additionnelles mensuelles qu'ils ont payées à leur locateur depuis le 1^{er} juillet 2004, incluant celles à échoir jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier?*
- *Les membres des groupes ont-ils été victimes d'une atteinte aux droits qui leur sont garantis notamment aux articles 4 et 45 de la Charte des droits et libertés de la personne (L.R.Q., c. C-12) et/ou en regard du principe de la « Primauté du droit » garantie dans la Loi constitutionnelle de 1982 (R.U.), constituant l'Annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R.U.), 1982, ch. 11?*

- *Est-ce que cette atteinte est illicite et intentionnelle?*
- *Chacun des membres des groupes est-il en droit de réclamer des dommages punitifs en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne (L.R.Q., c. C-12) et/ou en regard du principe de la « Primauté du droit » garantie dans la Loi constitutionnelle de 1982 (R.U.) constituant l'Annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R.U.), 1982, ch. 11, équivalant à 10% des montants payés en trop depuis le 1^{er} juillet 2004, incluant ceux à échoir jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier, pour les charges additionnelles mensuelles relatives à la cuisinière et/ou au réfrigérateur, ou à tout autre pourcentage que le Tribunal estimera approprié dans les circonstances, le tout à être recouvré collectivement et à être distribué à des organismes à but non lucratif voués à la défense collective des droits des locataires, soit le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec ou tout autre organisme que le Tribunal estimera approprié?*

[87] **IDENTIFIE** comme suit les conclusions recherchées qui s'y rattachent :

- **ACCUEILLIR** le présent recours collectif pour le compte des membres des groupes;
- **DÉCLARER** nulle l'obligation de paiement des charges additionnelles mensuelles relatives à une cuisinière et/ou un réfrigérateur imposées par l'Intimée aux membres des groupes;
- **ANNULER** les charges additionnelles mensuelles relatives à une cuisinière et/ou un réfrigérateur payées par les membres des groupes depuis le 1^{er} juillet 2004;
- **ANNULER** les clauses contractuelles relatives aux charges additionnelles mensuelles relatives à une cuisinière et/ou un réfrigérateur payées par les membres des groupes depuis le 1^{er} juillet 2004;
- **CONDAMNER** l'Intimée à payer à chaque membre des groupes un montant équivalant aux charges additionnelles mensuelles que ces derniers ont payées depuis le 1^{er} janvier 2004 dans le cadre du Programme de supplément au loyer et du Programme de supplément au loyer d'urgence, incluant celles à échoir jusqu'au jugement final au mérite à intervenir dans le présent dossier, le tout avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec depuis l'introduction de la présente requête et **ORDONNER** le recouvrement collectif de telle condamnation;
- **CONDAMNER** l'Intimée à payer, à titre de dommages punitifs, un montant équivalant à 10% des montants payés par chaque membre des groupes pour les charges additionnelles mensuelles mentionnées ci-devant et qu'elle aura été condamnée à payer ou à tout autre pourcentage que le Tribunal estimera approprié dans les circonstances, le tout avec intérêts et

*l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec depuis l'introduction de la présente requête et **ORDONNER** le recouvrement collectif de telle condamnation, les montants ainsi recouvrés devant être distribués à des organismes à but non lucratif voués à la défense collective des droits des locataires, soit le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec ou tout autre organisme que le Tribunal estimera approprié;*

- ***NOMMER** un gestionnaire des réclamations ou **ORDONNER** tout autre mode de distribution permettant de joindre au moindre coût le plus de membres des groupes;*
- ***RENDRE** toute autre ordonnance que le Tribunal pourra déterminer et qui sera dans l'intérêt des membres des groupes;*
- ***ORDONNER** la publication à une ou des dates à être fixées par le Tribunal d'un Avis aux membres dans les termes qui seront proposés par les parties ou, à défaut, choisis par le Tribunal, suite au jugement au mérite à intervenir et par le moyen choisi par le Tribunal, le tout aux frais de l'Intimée ou ordonner tout autre mode de publication que le Tribunal jugera approprié dans l'intérêt de la justice et des membres des groupes;*
- ***LE TOUT**, avec dépens, incluant les frais d'experts, les frais d'avis et les autres mesures de publicité que le Tribunal jugera approprié.*

[88] **ORDONNE** la publication d'un Avis aux membres selon les modalités et le contenu à être déterminés ultérieurement par le Tribunal et, pour ce faire :

- ***ORDONNE** au Requérent de soumettre au Tribunal, **le ou avant le 22 décembre 2011**, un Projet d'avis et de modalités de publication;*
- ***AUTORISE** l'Intimée à faire parvenir au Tribunal, **le ou avant le 22 janvier 2012**, tout commentaire qu'elle estimera utile relativement à tel Projet;*

[89] **DÉCLARE** qu'à moins d'exclusion dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date de la publication de l'Avis aux membres, les membres des groupes seront liés par tout jugement à intervenir;

[90] **RÉFÈRE** le dossier au Juge en chef de cette Cour aux fins de déterminer le district dans lequel le recours collectif sera exercé et de désigner le juge pour entendre tel recours;

[91] **ORDONNE** au greffier de cette Cour, dans le cas où le recours est exercé dans un autre district, de transmettre le dossier, dès décision du Juge en chef de cette Cour à cet égard, au greffier de tel autre district;

[92] **LE TOUT**, avec dépens, y compris les frais relatifs à la publication et à la diffusion de l'*Avis aux membres*.

LISE MATTEAU, J.C.S.

M^e Karin Wollank – M^e Louise Denoncourt – M^e Pierre Périgny
Procureurs du requérant et de la membre désignée

M^e Jérôme Leclerc
Thibault et associés
Procureur de l'intimée

Date d'audience : 30 mai 2011