

## COUR DU QUÉBEC

« Division administrative et d'appel »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL  
« Chambre civile »

N° : 505-80-010128-254

DATE : 2 juin 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DANIEL LÉVESQUE, J.C.Q.**

---

**MARC PETTIGREW**  
**Appelant/Locataire**  
c.

**6985467 CANADA INC**, faisant affaire sous le nom « **LES RÉSIDENCES SOLEIL MANOIR SAINTE JULIE** »  
**Intimée/Locatrice**

---

### JUGEMENT

---

[1] Marc Pettigrew sollicite la permission d'appeler d'une décision rendue par le Tribunal administratif du Logement, le 14 octobre 2025<sup>1</sup>.

[2] Compte tenu de la nature de l'appel et des questions en jeu, les parties ont convenu que l'argumentaire qu'elles entendaient proposer à l'égard de la demande de permission d'appeler serait très similaire à celui qu'elles évoqueraient sous une forme différente lors de l'audition au fond si la permission était accordée.

---

<sup>1</sup> La décision dispose du dossier 711965 37 20230530 G du Tribunal administratif du logement. Elle est publiée sous *Pettigrew c. 6985467 Canada inc. (Résidences Soleil Manoir Sainte-Julie)*, 2025 QCTAL 35700 et sera désignée ci-après comme « la décision ».

[3] Elles ont donc convenu que le Tribunal entende, dans une même séance, les arguments à l'égard de la permission d'appeler de même que ceux relatifs à l'appel au fond et qu'il rende jugement sur la permission d'appeler et sur l'appel lui-même soit dans un seul jugement, soit par deux décisions distinctes, dans la mesure où la permission était de fait accordée.

[4] Cette méthode, conforme à l'intérêt de la justice, et à l'intérêt des parties, notamment par la réduction des coûts qu'elles engagent, a été retenue par le Tribunal<sup>2</sup>. Elle a également l'avantage de permettre d'évoquer dès le jugement sur la permission d'appeler certains thèmes et préoccupations sans risque de contraindre le juge chargé de la décision sur le fond.

### **Éléments de contexte**

[5] Les parties sont liées par un bail<sup>3</sup> signé le 3 mars 2022, concernant un logement situé dans l'immeuble où la locatrice, 6985467 Canada inc., qui fait affaire sous le nom *Résidences Soleil Manoir Sainte-Julie* (« Soleil »), exploite une résidence privée pour aînés au sens de la *Loi sur la gouvernance du système de santé et de services sociaux*<sup>4</sup>.

[6] Le formulaire de bail et ses annexes prévoient non seulement l'occupation du logement lui-même, mais aussi que Soleil prodigue ou donne accès à différents services qui sont décrits dans des annexes au bail dont le contenu et la forme sont l'un des objets du litige.

[7] Dans le recours qu'il entreprend devant le Tribunal administratif du logement (TAL) en mai 2023 et qui donne lieu à la décision, monsieur Pettigrew veut remettre en question trois aspects du bail et de ses relations avec Soleil.

[8] Il veut premièrement qu'on lui reconnaisse le droit de mettre fin à l'obligation qui lui est imposée par le bail de payer des services d'entretien ménager et de lavage de literie que Soleil tient à lui prodiguer alors qu'il a indiqué son souhait de ne plus recevoir les prestations correspondantes dont il est, incidemment, insatisfait. Il affirme, de plus, que Soleil a illégalement exigé qu'il retienne ce service comme condition à la conclusion du bail, ce que la loi interdit explicitement, selon lui. Il estime que cela contrevient à la liberté qui lui est reconnue d'acheter les services qu'il juge utiles de la personne de son choix<sup>5</sup>.

[9] La résolution de la première question suppose que la Cour du Québec se prononce sur la conclusion du TAL qui affirme qu'il ne dispose pas de la compétence

---

<sup>2</sup> Comme l'indique le procès-verbal d'audience.

<sup>3</sup> Le bail couvrait initialement la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 et a été renouvelé d'année en année par la suite.

<sup>4</sup> RLRQ c. G-1.021.

<sup>5</sup> La demande ne portait initialement que sur la période courant à compter du moment où monsieur Pettigrew exprime explicitement son souhait de ne pas recevoir les services, mais elle a été étendue, par une modification, pour que les réclamations courent à compter de la conclusion du bail.

juridictionnelle requise pour intervenir à ce titre et que ces questions relèvent exclusivement de la compétence d'organismes non judiciaires. Le locataire s'oppose à cette solution, puisque les organismes concernés ne disposent pas d'un pouvoir de contrainte ni d'aucune manière de sanctionner directement une contravention ou d'assurer l'indemnisation des intéressés et la remise en état des parties.

[10] Deuxièmement, monsieur Pettigrew demande que l'on reconnaisse que Soleil a utilisé en annexe du bail un formulaire qui ne correspond pas à celui qui est imposé par la loi pour décrire le détail des services personnels à fournir au locataire et le coût précis de chacun des services. Il veut donc qu'il soit ordonné à Soleil de produire une version complète du document en lieu et place de celui consigné au bail.

[11] Troisièmement, il veut que soit déclarée nulle et sans effet la clause qui exige qu'il paie des frais mensuels de 75 \$ qui lui auraient été imposés au moment de la conclusion du bail et qui serait justifiée, selon la locatrice, par la présence d'une deuxième occupante dans le logement, en la personne de son épouse. Il estime que le loyer doit être diminué en conséquence et que les montants payés en trop doivent être remboursés depuis la conclusion du bail.

#### **La décision du Tribunal administratif du logement**

[12] Le TAL a rejeté l'ensemble des demandes du locataire. Il conclut d'abord qu'il ne dispose pas de la compétence juridictionnelle requise pour décider des questions liées à l'obligation de retenir les prestations de services personnels d'entretien du logement et de literie, sa compétence se limitant à l'appréciation de la qualité de l'exécution des obligations contractuelles selon le raisonnement qui est décrit plus loin.

[13] Le TAL s'est néanmoins prononcé sur la demande de diminution de loyer à cet égard et l'a rejeté aussi du seul fait qu'il ne constatait aucun vice de consentement et qu'aucune preuve justifiant que les services étaient mal rendus n'aurait été offerte à sa satisfaction. Sans l'indiquer explicitement, la décision paraît tenir pour acquis que, puisque le TAL ne dispose pas de la compétence pour déterminer quel service la résidence pour aînés doit offrir, il doit tenir pour acquis son droit d'imposer un tel service à ses locataires.

[14] Le TAL a rejeté la demande visant à imposer le formulaire décrit plus haut, jugeant que, même si, de fait, le formulaire approprié n'avait pas été utilisé par Soleil, le locataire n'en avait subi aucun préjudice. Il estime que le fait de priver le locateur de la possibilité d'utiliser un formulaire qui, selon lui, reprend les éléments requis, mais sous une forme différente tout en ajoutant d'autres informations utiles serait une manifestation d'un formalisme excessif qui n'est pas justifiée par l'intérêt des parties concernées ni par les exigences de la loi<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Paragraphes 60 et 61 de la décision.

[15] Il a aussi rejeté la demande d'annulation des frais mensuels de 75 \$ pour un deuxième occupant, statuant que les dispositions particulières du régime des résidences privées pour aînés l'emportent sur l'article 1900 du *Code civil du Québec* et permettent au locateur d'exiger ces frais pour couvrir les coûts d'exploitation des services utilisés par la deuxième personne.

**Questions proposées pour l'appel**

[16] Pour les fins de l'examen, de l'opportunité d'accorder la permission d'appeler le Tribunal a reformulé les questions que monsieur Pettigrew propose tout en reprenant les préoccupations dont il fait état :

- 1) Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en concluant qu'il ne dispose pas de la compétence juridictionnelle requise pour déterminer si le locateur est en droit d'imposer comme condition à la conclusion d'un bail que le locataire consente à y inclure des services personnels qu'il ne souhaiterait pas autrement retenir et pour déterminer si le locataire peut mettre fin en cours de bail à son engagement à l'égard d'un tel service ?
- 2) Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable dans l'appréciation des critères qui permettent d'apprécier le consentement du locataire au paiement du coût des services qui font l'objet de litige et dans l'appréciation de la pérennité de ses obligations ? Plus particulièrement la décision est-elle affectée d'une erreur révisable lorsqu'elle conclut que le locateur est en droit d'imposer comme condition à la conclusion d'un bail que le locataire consente à y inclure des services personnels qu'il ne souhaiterait pas autrement retenir et qu'il ne peut mettre fin à ces services en cours de bail ?
- 3) Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en refusant d'ordonner à la locatrice d'émettre un formulaire annexe 6 Service offerts aux locataires entièrement complétés dans la forme établie par la loi et en considérant que cette demande était la manifestation d'un formalisme indu ?
- 4) Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable dans l'appréciation de la demande de remboursement d'une somme perçue et réclamée au motif qu'une deuxième personne habite le logement ?

**Constats à l'égard de la permission d'appeler**

[17] Pour les raisons qui sont énoncées pour chacune d'entre elles, le Tribunal constate les questions l'appel soulève sont sérieuses, méritoires et d'intérêt général. Elles

traitent de questions nouvelles en ce qu'elles n'ont jamais été examinées par la Cour du Québec<sup>7</sup>.

[18] En raison de leur importance, de leur gravité et de leur impact, elles méritent d'être examinées en appel<sup>8</sup>. Elles présentent un intérêt pour le public en général, mais plus particulièrement pour le segment du public constitué des locataires en résidences pour aînés.

[19] Leur pertinence n'est clairement pas limitée à l'intérêt privé des parties concernées<sup>9</sup>. L'appel n'est pas limité à la recherche d'une nouvelle occasion par une partie insatisfaite d'un jugement de présenter les mêmes arguments devant un autre forum dans l'espoir d'un résultat plus favorable<sup>10</sup>.

[20] L'examen sommaire requis pour éviter d'autoriser un appel manifestement mal fondé<sup>11</sup> permet de constater que la demande de permission d'appeler soulève des arguments cohérents et défendables et que l'appel n'est pas manifestement futile, inutile ou sans chance raisonnable de succès<sup>12</sup>.

[21] Pour ces raisons, le Tribunal constate que monsieur Pettigrew a satisfait son fardeau de démontrer que les conditions prévues par la loi sont présentes<sup>13</sup> et que la permission doit être accordée.

## **ANALYSE**

### **1) Compétence du Tribunal administratif du logement**

[22] Les conclusions du TAL à l'égard de sa compétence sont résumées comme suit dans la décision :

[34] Il est donc exact que le Tribunal administratif du logement a la compétence juridictionnelle pour entendre des litiges relatifs à des baux dans des résidences

---

<sup>7</sup> *Windsor (Ville de) c. Domtar inc.*, 2009 QCCQ 5334, par. 10; *Ferme Jean-Luc Husereau inc. c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, 2025 QCCQ 8592, par. 36, *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. 2964-3434 Québec inc.*, 2024 QCCQ 1660, par. 30.

<sup>8</sup> *Bellefeuille c. Steben*, 2014 QCCQ 1737, par. 20; *Entreprise Agostino inc. c. Goddard*, 2016 QCCQ 5084, par. 19.

<sup>9</sup> *Schaeffer c. Structures métropolitaines (SMI)*, 2019 QCCQ 5260, par. 6; *Bottari c. Robitaille*, 2024 QCCQ 4214, par. 13.

<sup>10</sup> *Illourmane c. CGK Immobilier*, 2021 QCCQ 3270, par. 6.

<sup>11</sup> *Gestion Nutripro inc. c. Cour du Québec, division administrative et d'appel*, 2022 QCCS 1528, par. 19, demande pour permission d'appeler rejetée : 2022 QCCA 989.

<sup>12</sup> *Inter-loge Centre Sud c. Corbey*, 2017 QCCQ 14322, par. 17.

<sup>13</sup> *Brault et Martineau Inc. c. Communauté Urbaine de Montréal et Ville de Montréal-est* 2001 CanLII 24487 (QCCQ), 9444-0831 *Québec inc. c. Parent*, 2022 QCCQ 10412 par. 47-48, *Bottari c. Robitaille*, 2024 QCCQ 4214 par. 13, *Durocher c. Habitations Raymond Guay et Associés*, 2025 QCCQ 3192, 9116-9565 *Québec inc. c. Dayan*, 2025 QCCQ 5122 par. 10.

pour aînés, incluant les litiges relatifs aux services rattachés à la personne du ou de la locataire.

[35] Mais cette compétence juridictionnelle du Tribunal se limitera uniquement à l'exécution des obligations contractuelles prévues au bail, l'évaluation de la qualité ou de l'absence de service pouvant donner ouverture à une diminution de loyer, mais non pour déterminer si les services offerts peuvent être offerts ou non par la RPA ni sur leur caractère obligatoire ou non.

[36] Le Tribunal conclut donc qu'il n'a pas compétence juridictionnelle de déclarer nulle et sans effet l'obligation faite au locataire de retenir les services de literie et d'entretien ménager, sa compétence se limitant uniquement à déterminer si le locataire a droit à une diminution de loyer parce que le service n'aurait pas été offert ou aurait été mal rendu.

[23] Cette conclusion s'appuie sur une affirmation fondamentale qui tient pour acquis, du fait que la résidence doit offrir des services précis pour honorer les engagements de son accréditation, que les locataires sont tenus de retenir les services qu'elle s'est engagée à offrir.

[31] On constate que le législateur a tenu compte de la quantité et de la catégorie de services afin de certifier une résidence.

[32] En effet, la certification d'une RPA n'est pas basée en fonction du profil des besoins des résidents, mais en fonction de l'offre de services faite par la RPA. C'est donc l'offre de service de la RPA qui déterminera sa catégorie, comme prévu à l'article 346.0 de la LSSSS.

[33] La soussignée considère que les dispositions particulières de ce régime mis en place par le législateur l'emportent sur les dispositions générales, puisqu'elles visent une situation spécifique.

[24] La décision ne fait état d'aucune autorité pour soutenir l'affirmation plus que conséquente voulant que toutes les questions qui concernent d'une part la possibilité pour le locateur d'imposer certains services comme condition à la conclusion du bail, de même que les questions liées à la possibilité pour le locataire de mettre fin à une prestation de service et au paiement des sommes conséquentes relèvent de la compétence exclusive du Commissaire régional aux plaintes et ultimement du Protecteur des usagers<sup>14</sup> institué par la *Loi sur le protecteur des usagers en matière de santé et de services sociaux*<sup>15</sup>.

[25] La reconnaissance d'une compétence exclusive en ces matières aux bénéfices du Commissaire aux plaintes et au Protecteur des usagers suscite des interrogations importantes à la lumière du fait élémentaire que ces organismes n'ont tout simplement pas de pouvoir contraignant. Leurs enquêtes ou leurs constats ne peuvent mener qu'à

<sup>14</sup> Cette fonction est exercée par le Protecteur du Citoyen en vertu de l'article 1.

<sup>15</sup> RLRQ c. P-31.1, art. 8.

des recommandations qui n'ont pas de force obligatoire. Ils ne permettent pas de déterminer et d'imposer une solution aux conséquences pratiques d'une situation donnée pour les parties intéressées, comme on pourra le constater dans l'examen détaillé des mécanismes qui régissent leur action dans le cadre de l'appel.

[26] Les parties ne produisent pas non plus d'autorités qui soutiendraient la conclusion du TAL à cet égard. Celles qu'elles produisent tendent à indiquer que, si une controverse existe ou a existé, elle concerne la possibilité pour le Tribunal administratif du logement de se prononcer sur des questions qui concernent la nécessité ou la qualité des soins médicaux<sup>16</sup> prodigués qui ne sont pas en jeu en l'occurrence. Personne ne prétend, en effet, que les services qui sont l'objet du débat sont requis par l'état de santé de monsieur Pettigrew ou par un plan d'évaluation de ses besoins.

[27] Les conclusions de la décision du TAL qui s'estime dépourvu de toute compétence à l'égard des questions évoquées sont de nature à avoir un effet important sur l'exercice des droits par les locataires concernés. Il paraît notamment nécessaire d'examiner si la décision mène en pratique à un vide juridictionnel qui laisserait les parties concernées sans forum pour résoudre leur différend ce qui constituerait un déni de justice<sup>17</sup>. La compétence du Tribunal administratif du logement est une question d'ordre public et l'intégrité des ordres de compétence des tribunaux doit être préservée.

[28] De plus, la décision pose un principe inédit en jurisprudence même devant le TAL puisque, si ce dernier s'est interrogé sur ses pouvoirs à l'égard de la nécessité des soins, il ne paraît jamais avoir carrément décliné compétence à l'égard de l'ensemble des questions qui sont liées à la formation du contrat dans le contexte et pour les raisons qui sont invoqués ici.

[29] En effet, les autorités produites par les parties font état d'une controverse au sujet des limites de la compétence du Tribunal administratif du logement à l'égard de certains aspects de la relation contractuelle entre le locataire et le locateur en contexte de RPA lorsque le débat concerne la nécessité et la qualité des soins.

[30] Ne serait-ce qu'à l'examen de décisions du TAL qui ont été évoquées plus haut et bien qu'elle porte sur un contexte distinct de celui qui nous occupe, il faut constater qu'il

---

<sup>16</sup> L'existence d'une telle controverse est attestée notamment par le contraste entre d'une part la décision du TAL dans *P.P. c. Résidences l'Eau-vive inc.* 2022 QCTAL 11747 qui est citée par les deux parties et la décision sous examen, de même que 6485944 *Canada inc Residence Soleil-P.-A.-T. c. Succession Jeannine Claveau*, 2016 CanLII 123314 (QC TAL) qui déclinent compétence relativement à des réclamations liées à la qualité des soins prodigués au locataire et, d'autre part, la décision HCN-Cogir Lessee c. Misitano 2021 QCTAL 837 qui contient le commentaires suivants : « Pour le soussigné, il est inconcevable que le Tribunal n'ait pas juridiction pour évaluer et analyser le degré de soins, la fréquence ou la nécessité de certains soins, alors qu'il possède la compétence pour forcer le paiement des honoraires reliés à ces soins ou accorder une diminution de loyer si ces services ont été mal rendus. Il est vrai que le Tribunal ne possède pas une expertise sur ces matières. Cependant, il appartiendra aux parties de faire la preuve par expertise, s'il y a lieu, sur ces matières afin d'éclairer le Tribunal »

<sup>17</sup> *Avantys Health Inc. c. Boët*, 2023 QCCA 1182, par. 18.

existe une controverse à l'égard des limites de la compétence du TAL en ces matières, qui, du fait de l'importance de la population concernée, mais aussi de la nécessité de règles claires à cet égard, méritent l'attention de la Cour du Québec.

[31] La seule décision de la Cour du Québec<sup>18</sup> qui touche à la question n'en dispose pas, puisque le débat porte sur la production d'un rapport d'expertise et sur les conséquences du fait que la décision qui fait l'objet de la demande de permission d'appeler n'est pas une décision finale.

[32] Dans le cas où ses conclusions sur la compétence n'étaient pas fondées, le TAL aurait refusé d'exercer sa compétence. L'examen de cette possibilité constitue un motif additionnel justifiant la permission<sup>19</sup>.

## **2) L'obligation de contracter un service et le droit d'y mettre fin.**

[33] Monsieur Pettigrew se plaint que Soleil lui ait imposé, comme condition à la conclusion du bail, qu'il adhère à son service d'entretien de son logement et de lavage de sa literie alors qu'il souhaite assumer lui-même ces fonctions.

[34] Soleil aurait persisté à lui imposer ce service et les coûts qui en découlent même après qu'il eut exprimé formellement, dans une lettre datée du 12 décembre 2022<sup>20</sup>, cinq mois après le début de son occupation des lieux, sa décision d'y mettre fin et qu'il ait invoqué à cette fin un règlement alors récemment adopté.

[35] Monsieur Pettigrew fait valoir notamment que le *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés* reconnaît, à compter du 15 décembre 2022<sup>21</sup>, au locataire d'une résidence pour aînés, l'entière discrétion de choisir ou non un service et interdit de lui imposer un service comme condition à la conclusion du bail.

13.2. L'exploitant de la résidence privée pour aînés doit utiliser le document d'informations générales sur la vie à la résidence prévu à l'article 37 afin d'identifier avec la personne qui souhaite résider dans la résidence ou, le cas échéant, avec son représentant les services, autres que ceux dont le coût est obligatoirement inclus dans le loyer, choisis en vue de la conclusion d'un bail. Le choix de ces services doit être laissé à l'entière discrétion de la personne ou, le cas échéant, de son représentant. L'exploitant de la résidence ne peut en aucun temps exiger

<sup>18</sup> 9108-9458 *Québec inc. c. Ménard (Succession de Lavoie-Ménard)*, 2021 QCCQ 2033.

<sup>19</sup> 9416-4654 *Québec inc. c. Al-Khoury*, 2023 QCCQ 3837, par. 12.; *Perreault c. Rondeau*, 2021 QCCQ 5603, par. 18.

<sup>20</sup> Pièces P-3.

<sup>21</sup> Le *Règlement modifiant le Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés* (RLRQ c. S-4.2, r 0.01) adopté en vertu de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (chapitre S-4.2.) introduit cette disposition par le décret 1574-2022, adopté le 17 août 2022 qui précise, à son article 63, que la modification entre en vigueur le 15 décembre 2022. Le décret est publié à la *Gazette officielle du Québec*, du 31 août 2022, 154<sup>e</sup> année, no 35 à la page 5850.

qu'un tel service qu'il offre soit retenu par la personne en vue de la conclusion du bail<sup>22</sup>. [...]

[36] Il affirme aussi que la clause qui lui impose ces services doit être tenue pour nulle, puisqu'elle contrevient à son droit, reconnu par le second alinéa de l'article 1900 du *Code civil du Québec*, de choisir la personne qui lui fournira une prestation de service selon les modalités qu'il a la liberté d'établir.

1900. Est sans effet la clause qui limite la responsabilité du locateur, l'en exonère ou rend le locataire responsable d'un préjudice causé sans sa faute.

Est aussi sans effet la clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants, à moins que les dimensions du logement n'en justifient l'application, ou la clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services de personnes de son choix, suivant les modalités dont lui-même convient.

[37] Il évoque implicitement la possibilité que le refus de Soleil de mettre fin au contrat de service à cet égard pourrait contrevenir également à son droit prévu à l'article 2125 de résilier unilatéralement en tout temps un contrat de service :

2125. Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise.

[38] Monsieur Pettigrew conteste l'affirmation de Soleil voulant qu'elle est en droit de déterminer quel service fait obligatoirement partie de l'offre de location qu'elle présente au locataire du seul fait qu'elle est tenue d'offrir certains services dans son établissement comme condition de son accréditation à titre de résidence pour aînés.

[39] Bien qu'il conclût qu'il ne dispose pas de compétence à l'égard de cette question, le TAL se prononce néanmoins sur l'obligation de retenir les services qui font l'objet du litige et retient les arguments de la locatrice :

[46] Le locataire était insatisfait de la réponse de Madame Lysé dans la lettre que cette dernière avait fait parvenir au locataire le 25 juillet 2024, à l'effet que le CISSS ne définit pas les services pouvant être inclus ou non dans le forfait obligatoire d'une RPA et qu'il appartient à l'exploitant de déterminer quel service sera inclus ou non dans le forfait offert.

[47] On constate au bail du locataire, ainsi qu'à la « grille de services et soins offerts et choix du résident » que les services de « literie (1 x sem) et d'entretien ménager (2 x mois) » sont obligatoires, mais qu'ils ne sont toutefois pas calculés dans le loyer de base (portions obligatoires), mais dans la portion soins et services (portions optionnelles).

---

<sup>22</sup> Les marques de soulignement qui apparaissent dans ce jugement ont été ajoutées au texte cité. Les renvois qui pouvaient se trouver dans les autorités citées ont été omis.

[48] Le locateur aurait justifié cette pratique au bureau du Commissaire régional aux plaintes par le fait qu'il ne veut pas pénaliser les locataires s'ils devaient s'absenter pour une longue période en cas d'hospitalisation de plus d'un mois, par exemple, ou lors de la résiliation du bail, les frais encourus se limitant alors au calcul du loyer de base uniquement.

[49] Il semble que cette pratique a été tolérée par toutes les instances qui se sont penchées sur le dossier (Commissaire aux plaintes, Protecteur du citoyen, CISSS).

[50] Bien que cette pratique ait peut-être pu être source d'une certaine confusion, la soussignée conclut que, peu importe où il était indiqué que les services de literie et d'entretien ménager étaient obligatoires, la clause était claire à la fois quant au coût du service et quant à son caractère obligatoire. Il ne peut donc pas y avoir vice de consentement, le locataire n'ayant certainement pas démontré que son consentement n'a pas été libre et éclairé ou que son consentement a été vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

[40] Le débat proposé ici à l'égard de la discrétion qui serait consentie au locataire dans la sélection des services et l'interdiction d'imposer un service de cette nature comme condition du bail n'a jamais été traité par la Cour du Québec<sup>23</sup>.

[41] La disposition réglementaire qui fonde en partie cet argument est récente et son effet, notamment sur les baux déjà en vigueur au moment de son adoption et l'interaction entre cette nouvelle disposition et les règles déjà en place que le locataire invoque ne fait l'objet d'aucun jugement.

[42] Ainsi, les questions qui concernent l'obligation pour un locataire de contracter pour obtenir des services personnels au moment du bail et son droit par la suite de mettre fin à ce service sont des questions nouvelles. Les questions qui concernent le lien entre les dispositions réglementaires invoquées et les principes du *Code civil* que le locataire cite le sont également.

[43] L'interaction entre les différents lois et règlements qui régissent les services qui sont prodigués aux nombreuses personnes qui habitent en résidence pour aînés est susceptible de donner lieu à de nombreux débats concernant le droit pour un locataire qui requiert l'un ou l'autre de ces services, de mettre fin à la prestation et au paiement qui en découle lorsque le service n'est plus requis. Le droit du locateur d'imposer au moment de la signature du bail un service quelconque à un locataire comme condition du bail est aussi un thème dont l'examen est utile.

---

<sup>23</sup> Monsieur Pettigrew fait état d'un seul jugement de la Cour du Québec en ces matières dans *Duchesneau c. Chartwell Appartements de Bordeaux*, 2024 QCTAL 21510 qui traite, en l'occurrence, du dédoublement d'un service facturé avec un service de câble qui, ici, tous en conviennent, est inclus dans le loyer de base et n'est pas objet de litige. Compte tenu de la différence importante entre la nature même des services concernés dans cette instance et celui qui nous occupe, ce jugement ne paraît pas avoir un impact sur le débat tel qu'il se présente dans la présente affaire.

### 3) Conformité du formulaire

[44] Pour soutenir son affirmation concernant la non-conformité du formulaire décrit plus haut, monsieur Pettigrew invoque l'article 1895.1 du *Code civil du Québec*, l'article 2 du *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*<sup>24</sup> et l'article 13.4 du *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés*<sup>25</sup> :

1895.1. Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

2. Lorsqu'un ou des services additionnels à ceux indiqués dans le formulaire de bail d'un logement sont offerts, incluant des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit remplir, en plus de l'annexe appropriée du formulaire obligatoire du Tribunal administratif du logement, le formulaire dont le contenu apparaît à l'annexe 6.

Dans le cas des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le locateur doit indiquer le coût de chacun de ces services ainsi que le loyer total payable.

13.4. Aux fins de la conclusion d'un bail, l'exploitant d'une résidence privée pour aînés doit utiliser le formulaire applicable à sa situation conformément au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur mentions de l'avis au nouveau locataire*<sup>26</sup>.

[45] Les questions afférentes à l'obligation d'utiliser un formulaire dont le format précis est établi par la Loi ne semblent pas avoir fait l'objet de décision de la part du TAL et n'ont pas été traitées par la Cour du Québec.

[46] La locatrice, pour soutenir son affirmation et la conclusion de la décision voulant qu'un formalisme indu doit être écarté, produit des décisions qui ne concernent que le contenu des avis de reprise de possession de logement ou de travaux majeurs.

[47] Il n'est pas évident pour le Tribunal que la jurisprudence à l'égard de ce type d'avis et les préoccupations qui doivent guider l'appréciation de leur conformité aux exigences de la loi sont assimilables à celles qui sont pertinentes pour la détermination de la forme du bail et des annexes qui doivent s'y trouver.

---

<sup>24</sup> RLRQ c. T-15.01, r.3 adopté en vertu de l'article 1895.1 du *Code civil* et de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (chapitre T-15.01, a. 108).

<sup>25</sup> RLRQ c. S-4.2, r 0.01, Partie -1.

<sup>26</sup> RLRQ c. S-4.2.

[48] Les questions soulevées à cet égard sont donc nouvelles et d'intérêt public. Les arguments proposés paraissent cohérents et défendables. La question mérite l'attention de la Cour du Québec dans le cadre d'un appel.

#### **4) Frais additionnels selon le nombre d'occupants**

[49] Les parties et le TAL reconnaissent que la grille des services qui a servi de base à la détermination du loyer porte une mention indiquant explicitement qu'une somme de 75 \$ est ajoutée au loyer normal du fait de la présence d'une seconde occupante. Cette mention est reproduite à l'occasion de renouvellements du bail.

[50] Monsieur Pettigrew estime que cette situation contrevient à l'article 1900 du *Code civil du Québec* qui stipule la clause visant à modifier les droits du locataire en raison de l'augmentation du nombre d'occupants, à moins que les dimensions du logement n'en justifient l'application, est sans effet. Il réclame le remboursement des sommes versées à ce titre et la diminution du loyer.

[51] Le TAL rejette ses prétentions du locataire dans les termes suivants :

[64] Les RPA louent non seulement un espace, mais elles dispensent également des services.

[65] La soussignée rappelle encore une fois que le législateur a prévu un régime spécial pour la location de logement dans les résidences privées pour aînés.

[66] Dans la grille annexée au bail, il est indiqué que les commodités suivantes sont incluses dans le loyer de base : la présence d'une réceptionniste 24h/24h, l'électricité, l'eau chaude, la chapelle, la bibliothèque, le salon Internet, la table de billard, la piscine, le spa, les appareils d'exercice, le shuffleboard, l'assistance gratuite pour la demande du crédit d'impôt maintien à domicile, la présence d'un.e infirmier.ère auxiliaire de jour, la présence d'un.e préposé.e aux bénéficiaires de jour, de soir et de nuit.

[67] Ces services sont disponibles pour les deux locataires et le fait que deux personnes puissent utiliser les services offerts et les équipements disponibles peut certainement générer une augmentation des coûts d'exploitation pour le locateur, que ce soit par l'utilisation du temps des employés ou par l'usure des équipements.  
[...]

[71] Certes, si l'intention du législateur est celle que lui prête la soussignée, une exception pour les RPA mériterait certes d'être prévue à l'article 1900 du *Code civil du Québec*.

[72] Néanmoins, la soussignée conclut que les frais additionnels exigés pour un deuxième occupant d'une unité le sont pour couvrir les coûts d'exploitation des services et non pas pour la simple occupation d'un espace et qu'en conséquence, l'exploitant d'une RPA peut les exiger en dépit de l'article 1900 du *Code civil du Québec*.

[52] Les questions qui concernent les frais additionnels qui tiennent compte du nombre d'occupants d'un logement pour la détermination de la contrepartie payable en loyer soulèvent des préoccupations qui relèvent de l'ordre public compte tenu de la nature de la disposition<sup>27</sup>.

[53] Ces problèmes sont également susceptibles d'affecter un segment important du public constitué du grand nombre d'habitants de résidences pour aînés qui pourraient être affectés par les règles que la décision propose à cet égard. La décision reconnaît implicitement l'importance de la question dans la mesure où elle envisage la nécessité d'une modification législative pour réconcilier ses conclusions avec l'état de la législation.

[54] La question est nouvelle pour la Cour du Québec, puisque la problématique soulevée ne fait non plus l'objet d'aucun de ses jugements, du moins dans un contexte où cette difficulté survient dans le cadre très particulier d'un logement situé dans une RPA. La question mérite donc l'attention de la Cour du Québec dans le cadre d'un appel.

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

[56] **ACCORDE** la permission d'appeler à l'égard de la décision rendue par le Tribunal administratif du logement le 14 octobre 2025 dans le dossier 711965 37 2023 0530 G relativement aux questions suivantes :

- 1) Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en concluant qu'il ne dispose pas de la compétence juridictionnelle requise pour déterminer si le locateur est en droit d'imposer comme condition à la conclusion d'un bail que le locataire consente à y inclure des services personnels qu'il ne souhaiterait pas autrement retenir et pour déterminer si le locataire peut mettre fin en cours de bail à son engagement à l'égard d'un tel service ?
- 2) Le tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable dans l'appréciation des critères qui permettent d'apprécier le consentement du locataire au paiement du coût des services qui font l'objet de litige et dans l'appréciation de la pérennité de ses obligations ? Plus particulièrement la décision est-elle affectée d'une erreur révisable lorsqu'elle conclut que le locateur est en droit d'imposer comme condition à la conclusion d'un bail que le locataire consente à y inclure des services personnels qu'il ne souhaiterait pas autrement retenir et qu'il ne peut mettre fin à ces services en cours de bail ?
- 3) Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en refusant d'ordonner à la locatrice d'émettre un formulaire annexe 6 Services offerts aux locataires entièrement complétés dans la forme établie par la loi et en considérant que cette demande était la manifestation d'un formalisme indu ?

---

<sup>27</sup> 9092-3335 *Québec inc. c. 4364856 Canada inc.*, 2019 QCCS 3666, par. 35.

- 4) Le tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable dans l'appréciation de la demande de remboursement d'une somme perçue et réclamée au motif qu'une deuxième personne habite le logement ?

[57] **ENTREPREND** le délibéré à l'égard des questions afférentes au fond de l'appel sur la base des représentations qui ont été offertes par les parties le 8 avril 2026, le tout tel que convenu entre les parties et autorisé par le Tribunal.

[58] **LES FRAIS DE JUSTICE** suivront le sort de l'instance sur le fond de l'appel.

---

**DANIEL LÉVESQUE, J.C.Q.**

Date d'audition : 8 avril 2026

Me Antoine Morneau-Sénéchal  
MORNEAU-SÉNÉCHAL, AVOCAT :  
Avocats du requérant/locataire Marc Pettigrew

Me Miriam Morissette  
THERRIEN COUTURE JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L  
Avocats de l'intimée/locatrice 6985467 Canada inc.