COUR DU QUÉBEC

Division administrative et d'appel

2026 QCCQ 5267 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-047454-260

DATE : 27 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.

COUR DU JARDIN INC.
Demanderesse
c.
KARENTH LAYUG
Défenderesse
et
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT
Mis en cause

JUGEMENT

---

[1] Les parties étaient liées par un bail de logement entre 2017 et 2024. En janvier 2024, Cour du Jardin inc. (la **Locatrice**) envoie un avis de réparation ou d'amélioration majeure afin d'informer Mme Karenth Layug (la **Locataire**) que des travaux de rénovation à son logement débuteront en mai 2024 pour une durée anticipée de trois mois.

[2] En raison des travaux envisagés à la cuisine et la salle de bain, la Locataire doit évacuer son logement pour la durée des travaux et une indemnité de 500 $ lui est offerte[1].

[3] La Locataire quitte effectivement son logement en mai 2024. Cependant, aux termes des travaux, elle ne récupère pas celui-ci, puisque la Locatrice l'a alors reloué à un tiers.

---

[1] La Locataire reçoit finalement 1 000 $.

2026 QCCQ 5267 (CanLII)

[4] En janvier 2025, la Locataire dépose une demande au Tribunal administratif du logement (le **TAL**) afin de réclamer la réintégration au logement concerné, des dommages-intérêts moraux et matériels ainsi que des dommages-intérêts punitifs.

[5] Le 18 mars 2025, la Locatrice introduit également un recours devant le TAL afin de réclamer à la Locataire des dommages-intérêts s'élevant à 45 120 $[2] et de demander la résiliation du bail.

[6] Les deux dossiers sont réunis pour une audition commune d'une durée de trois jours.

[7] Le 23 juin 2026, le TAL rend sa décision et conclut à l'éviction illégale de la Locataire et à une atteinte illicite et intentionnelle à ses droits protégés par la *Charte des droits et libertés de la personne*[3] (la **Décision**)[4]. Le TAL condamne la Locatrice à verser à la Locataire 93 132,63 $, soit l'entièreté des sommes réclamées, ventilées comme suit :

- 38 132,63 $ pour les dommages moraux et matériels[5];

- 55 000 $ pour les dommages punitifs.

[8] De plus, le TAL rejette la demande de la Locataire quant à l'ordonnance de réintégration dans le logement. Le TAL rejette aussi le recours de la Locatrice visant l'obtention de dommages. Finalement, le TAL constate la résiliation du bail liant les parties « aux torts » de la Locatrice.

[9] La Locatrice demande la permission d'appeler de la Décision (la **Demande pour permission**). Dans sa Demande pour permission, elle soutient que le TAL a commis de nombreuses erreurs de droit et de faits et énumère huit questions qu'elle souhaite soumettre à la Cour du Québec.

[10] Toutefois, lors de la présentation de la Demande pour permission, la Locatrice renonce à deux questions[6]. Elle précise qu'elle ne conteste plus la conclusion du TAL voulant que l'éviction de la Locataire ait été faite de mauvaise foi.

[11] En résumé, la Locatrice allègue maintenant que le décideur du TAL a erré en droit ou en fait :

- En condamnant la Locatrice à verser à la Locataire la différence entre le loyer payé auprès de la Locatrice avant son éviction et le montant du nouveau loyer, et ce, pour une période de 24 mois plutôt qu'une période raisonnable, le tout en

---

2 La Locatrice réclame notamment l'ensemble des coûts de la rénovation du logement.
3 RLRQ, c. C-12.
4 *Layug* c. *Cour du Jardin inc.*, 2026 QCTAL 23096.
5 Soit 15 000 $ en dommages moraux et 23 132,63 $ en dommages matériels.
6 Questions 1 et 5 de la Demande pour permission.

2026 QCCQ 5267 (CanLII)

s'appuyant sur la situation du marché locatif prévalant en 2026[7]. Or, elle soutient que le TAL n'a pas de connaissance d'office du contexte de la crise socio-économique relative à la pénurie de logements.

- En ne considérant pas la preuve voulant que la Locataire ait renoncé à réintégrer le logement lorsqu'elle s'est désistée d'un premier recours entrepris contre la Locatrice et en louant un logement plus grand. Ce comportement aurait amené la Locatrice à croire de bonne foi qu'elle pouvait relouer le logement à un tiers[8].

- En condamnant la Locatrice à payer des dommages-intérêts punitifs[9].

- En accordant une somme de 55 000 $ à titre de dommages punitifs sans tenir compte de l'étendue de la réparation déjà accordée à la Locataire et en prenant en considération la situation patrimoniale de la Locatrice ainsi que de l'un de ses administrateurs. En conséquence, la Locatrice soutient que la valeur des dommages punitifs accordés excède ce qui est nécessaire pour assurer leur fonction préventive et demande à la Cour du Québec de déterminer le montant approprié dans les circonstances[10].

[12] La Locataire conteste la Demande pour permission au motif que le TAL rend une décision « détaillée, patiente et minutieuse » et que les faits retenus justifient une condamnation à des dommages-intérêts punitifs. Selon la Locataire, le critère important à considérer est la gravité du geste. Or, l'analyse du TAL à cet égard s'étend sur quatre pages.

[13] De plus, la Locataire soutient qu'une lecture de la Décision permet de conclure que les critères de l'article 1621 du *Code civil du Québec*[11] sont analysés. Elle soumet que la condamnation de 55 000 $ en dommages-intérêts punitifs est nécessaire et en conformité avec la jurisprudence en pareille matière.

[14] La Locataire ajoute que la Cour du Québec doit une déférence au constat de faits dans la Décision et ne peut intervenir que dans le cas d'erreur manifeste et déterminante, ce qui ne serait pas le cas dans le présent dossier.

[15] Pour les motifs exposés ci-dessous, le Tribunal accueille la Demande pour permission uniquement quant aux questions liées à l'octroi des dommages punitifs.

---

7 Questions 2 et 3 de la Demande pour permission.
8 Question 4 de la Demande pour permission. Lors de l'audience, l'avocat de la Locatrice indique laisser cette question à l'appréciation du Tribunal.
9 Question 6 de la Demande pour permission.
10 Article 1621 du *Code civil du Québec*. Voir les questions 7 et 8 de la Demande pour permission.
11 RLRQ, c. CCQ-1991.

2026 QCCQ 5267 (CanLII)

ANALYSE

a) Le cadre juridique applicable à la permission d'appeler

[16] L'article 91 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*[12] (la **LTAL**) prévoit que les décisions du TAL peuvent faire l'objet d'un appel sur permission lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour du Québec.

[17] Ce critère, qu'il incombe à la Locatrice de satisfaire, fait l'objet d'une jurisprudence abondante[13]. Les principes devant guider le juge de la Cour du Québec dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire de déterminer si une question devrait être soumise à la Cour du Québec se résument comme suit.

[18] La permission d'appeler exige la démonstration qu'au-delà d'allégations d'erreurs de droit ou de fait, l'appel soulève une question sérieuse et méritoire, une question nouvelle ou controversée, une question de principe ou d'intérêt général, soit une question qui dépasse l'intérêt des seules parties[14].

[19] Même lorsque l'appel ne soulève pas une telle question, la permission d'appeler peut malgré tout être accordée, à titre exceptionnel, lorsque la décision de première instance comporte une faille ou une faiblesse flagrante[15] importante susceptible d'engendrer une injustice intolérable qu'il y a lieu de corriger[16]. C'est notamment le cas lorsqu'il y a refus du TAL d'exercer sa compétence, insuffisance des motifs[17] ou s'il y a démonstration du non-respect des règles de justice naturelle[18].

[20] L'appel d'une décision du TAL n'est pas l'occasion pour une partie qui espère un résultat différent ou l'opportunité de parfaire une preuve déficiente d'obtenir un deuxième procès[19].

---

12 RLRQ, c. T-15.01.

13 Tant en matière d'appels de décisions du Tribunal administratif du Québec que de décisions du Tribunal administratif du logement, par exemple.

14 *Cégep de Drummondville* c. *Syndicat des enseignantes et des enseignants du Cégep de Drummondville*, 2025 QCCA 658, par. 13; *Rolland* c. *Agence de sécurité Maximum inc.*, 2024 QCCA 49, par. 7 à 10; *Procureur général du Québec* c. *Boudreau*, 2023 QCCA 864, par. 6; *Genest* c. *Bélisle*, 2019 QCCA 896, par. 9.

15 C'est-à-dire « détectable à la lecture du dossier tel que constitué à ce stade, sans analyse approfondie », voir *Vallières* c. *Banque de développement du Canada*, 2023 QCCA 365, par. 23.

16 *Association des procureurs aux poursuites criminelles et pénales* c. *Procureur général du Québec*, 2023 QCCA 115, par. 3; *Habitations Malo inc.* c. *Banque Nationale du Canada*, 2021 QCCA 621, par. 3.

17 L'article 79 de la LTAL prévoit l'obligation pour le décideur du TAL de motiver sa décision. *Ciomag* c. *Banque Royale du Canada*, 2025 QCCA 983, par. 21; *Camko Alignement pneus et mécanique* c. *Société de transport de Montréal*, 2019 QCCA 319, par. 12; *Boisrond* c. *Daigle*, 2023 QCCQ 4859, par. 67.

18 *Lopez Castillo* c. *Augustin*, 2019 QCCQ 5806, par. 10; *Structures métropolitaines inc.* c. *Lizotte*, 2016 QCCQ 452, par. 14.

19 *Bélanger* c. *Mineault*, 2026 QCCQ 4154, par. 15; *Ngo* c. *Guion*, 2020 QCCQ 5428, par. 10.

2026 QCCQ 5267 (CanLII)

[21] Enfin, la décision d'autoriser l'appel doit aussi s'inscrire dans l'intérêt supérieur de la justice et respecter les principes directeurs de la procédure civile.

[22] À ce stade, le Tribunal ne tranche pas le fond de l'appel et son rôle est de s'assurer que l'appel n'est pas manifestement futile, inutile ou sans chance raisonnable de succès[20].

b) Les moyens d'appel proposés

Dommages matériels

[23] Comme premier moyen d'appel, la Locatrice soutient que la décision d'accorder 23 132,63 $ à titre de dommages matériels est erronée, puisque le TAL tient compte :

- D'une période de 24 mois au lieu de se limiter à une période raisonnable;

- Du prix que la Locataire a décidé de payer pour son nouveau logement plutôt que du coût moyen du loyer pour un logement comparable;

- De la situation actuelle, soit celle prévalant en 2026, pour déterminer le montant des dommages accordés.

[24] Le Tribunal conclut que la Locatrice soulève une question d'appréciation des faits quant à la question de l'octroi des dommages matériels sans démontrer en quoi, même *prima facie*, la Décision contient des erreurs manifestes et déterminantes.

[25] La Locatrice est insatisfaite de la Décision du TAL et s'adresse à la Cour du Québec avec l'espoir qu'elle arrive à un résultat différent à la lumière de la preuve soumise.

[26] À la lecture de la Décision, le Tribunal ne décèle pas de faiblesse. La Décision est bien motivée et analyse les arguments et la preuve soumis. De plus, le TAL n'occulte pas les critères applicables en matière d'octroi de dommages matériels.

[27] À la lumière des circonstances particulières du dossier, le TAL conclut que la période de 24 mois est raisonnable et que le paiement de la différence de loyer entre celui payé à la Locatrice avant l'éviction et celui des deux logements trouvés par la suite est justifié[21]. La conclusion du TAL découle donc de la preuve présentée[22].

---

20 *Provost* c. *Bissonnette*, 2026 QCCQ 4362, par. 16; *Ville de Boisbriand* c. *Centre communautaire religieux Hassidique*, 2026 QCCQ 3551, par. 29; *Ahmed* c. *Jiha*, 2022 QCCQ 240, par. 27; *Structures métropolitaines inc*. c. *Lizotte*, 2016 QCCQ 452, par. 16.

21 Voir *Levac* c. *Poirier*, 2022 QCCQ 2916, par. 72 sur la connaissance d'office.

22 *Belhumeur* c. *Longchamps*, 2026 QCCQ 1663, par. 34 à 40. La situation prévalant dans le présent dossier diffère de celle de la décision soumise par la Locatrice : *Opti Plex inc.* c. *Gobeil*, 2023 QCCQ 4766. Dans cette dernière décision, il y avait une preuve d'ajout de plusieurs services et accessoires.

2026 QCCQ 5267 (CanLII)

[28] Le fait qu'une autre décision aurait été possible à la lumière du poids accordé à la preuve ne permet pas d'accueillir la permission d'appel. Il n'appartient pas au Tribunal de se substituer à l'appréciation faite par le premier décideur en l'absence d'erreur manifeste et déterminante.

Renonciation de la Locataire à reprendre le logement

[29] À titre de second moyen d'appel, la Locatrice soutient que le TAL erre lorsqu'il ne considère pas la preuve voulant que la Locataire ait renoncé à réintégrer le logement lorsqu'elle s'est désistée d'un premier recours entrepris contre la Locatrice et en louant un logement plus grand. La Locatrice estime que ce comportement l'aurait amenée à croire de bonne foi qu'elle pouvait relouer le logement à un tiers.

[30] Lors de l'audience sur la Demande pour permission, la Locatrice plaide ce moyen sans grande conviction et indique « le laisser à l'appréciation du Tribunal ».

[31] La Locatrice ne démontre pas de faiblesse apparente dans la Décision et ne met pas le doigt sur des erreurs manifestes et déterminantes qui pourraient justifier un réexamen en appel à cet égard.

[32] Finalement, ce second moyen apparaît contradictoire et incohérent à la lumière de la position de la Locatrice selon laquelle elle ne remet pas en cause la conclusion du TAL voulant que l'éviction soit faite de mauvaise foi. Ainsi, ce second moyen d'appel doit échouer.

Dommages punitifs

[33] Le dernier moyen d'appel de la Locatrice concerne l'octroi des dommages-intérêts punitifs. Les questions soumises par la Locatrice concernent l'application des critères énoncés à l'article 1621 C.c.Q. et dont le Tribunal doit tenir compte pour établir le montant des dommages punitifs.

[34] En effet, la Locatrice soutient que, même si le TAL réfère à l'article 1621 C.c.Q. aux paragraphes 149 et 150 de la Décision, on ne retrouve pas, dans son analyse, de motifs justifiant comment il tient compte, dans l'octroi des dommages punitifs, de l'étendue de la réparation à laquelle la Locatrice est déjà tenue, soit 38 132,63 $, ni de sa situation patrimoniale. Quant à ce dernier critère, la Locatrice précise que le TAL tient erronément compte à la fois de sa propre situation patrimoniale et de celle d'une tierce partie, soit l'un de ses administrateurs[23].

---

[23] Voir les paragraphes 168 à 170 de la Décision.

2026 QCCQ 5267 (CanLII)

[35] De plus, la Locatrice allègue que les dommages punitifs octroyés excèdent ce qui est nécessaire pour assurer leur fonction dissuasive. Or, des dommages punitifs excessifs deviennent irrationnels.

[36] La Locatrice attire également l'attention du Tribunal sur deux décisions de la Cour du Québec qui autorisent la permission d'appeler pour les mêmes motifs que ceux soulevés dans le présent dossier[24].

[37] Le Tribunal conclut que le montant de 55 000 $ accordé à titre de dommages punitifs soulève, à première vue, des interrogations sérieuses qui méritent que la Cour du Québec s'y penche[25], et ce, à la lumière des critères prévus à 1621 C.c.Q. qui ne semblent pas, à première vue, avoir tous été appliqués en l'espèce.

[38] À la lumière de tout ce qui précède, la permission d'appeler sera accordée quant à la seule question suivante : le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en condamnant la Locatrice à payer à la Locataire une somme de 55 000 $ à titre de dommages punitifs à la lumière des critères juridiques applicables à l'octroi de tels dommages?

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la Demande pour permission d'appeler de Cour du Jardin inc.;

ACCORDE à Cour du Jardin inc. la permission d'appeler de la décision prononcée le 23 juin 2026 par le Tribunal administratif du logement dans le dossier numéro 846281 31 20250124 G;

IDENTIFIE la seule question en appel comme suit :

A. Le Tribunal administratif du logement a-t-il commis une erreur révisable en condamnant la Locatrice à payer à la Locataire une somme de 55 000 $ à titre de dommages punitifs à la lumière des critères juridiques applicables à l'octroi de tels dommages?

DÉCLARE que, sur paiement des droits afférents, le présent jugement constitue l'avis d'appel de Cour du Jardin inc.;

DÉFÈRE le dossier à la juge coordonnatrice adjointe responsable de la Division administrative et d'appel pour la tenue d'une conférence de gestion afin de fixer les échéances des étapes du processus d'appel;

---

[24] *Carrier* c. *Tessier*, 2025 QCCQ 7018 et *Huang* c. *Côté*, 2026 QCCQ 1667.
[25] *St-Laurent* c. *Ruel*, 2026 QCCA 119, par. 30 à 33.

LE TOUT, avec frais de justice à suivre le sort de l’appel.

2026 QCCQ 5267 (CanLII)

_____
MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.

Me Jean Olivier Berthiaume
JUSTICIABLE INC.
Avocat de la demanderesse

Me Alexis Lamy-Théberge
OUELLET, NADON & ASSOCIÉS
Avocat de la défenderesse

Date d’audience : 30 septembre 2026