

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-02-678912-201

DATE : le 12 août 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ANTHONY ROBERT, J.C.Q.

Corporation de la Congrégation des petites Sœurs de la bienveillance,

Demanderesse

c.

Maison du bon accueil Inc.,

Défenderesse

et

Centre intégré de services de santé et de services sociaux de la Grande-Prairie, connu comme CISSSS de la Grande-Prairie,
personne morale légalement constituée,

Défendeur

JUGEMENT

[1] Le tribunal est saisi d'une demande en dommages-intérêts et en résiliation de bail et expulsion du locataire contre un organisme à but non lucratif. Le locataire se pourvoit en garantie contre l'organisme public. Les mises en demeure requises ont été données.

[2] La Corporation de la Congrégation des petites Sœurs de la bienveillance (la « **Congrégation** ») est une personne morale, incorporée en vertu de la Loi sur les communautés religieuses. Elle a notamment le pouvoir de conclure des contrats, recevoir et verser des revenus et ester en justice, en demande ou en défense, pour des fins se rapportant à sa mission. Il est acquis aux débats qu'elle possède tous les pouvoirs nécessaires pour l'affaire qui nous occupe.

[3] Le Centre intégré de services de santé et de services sociaux de la Grande-Prairie est connu comme CISSSS de la Grande-Prairie. Il possède tous les pouvoirs nécessaires pour conclure des ententes, verser des sommes d'argent, notamment avec des organismes communautaires pour accomplir sa mission, comme justement l'entente qui nous occupe – ceci n'est pas contesté.

[4] La Congrégation était et est encore propriétaire d'une assez grande résidence, dont elle n'avait plus besoin. Elle l'avait donc offerte en location. Elle a été louée par la Maison du bon accueil Inc. (la « **Maison** ») pour y poursuivre sa mission de procurer un peu de répit à des proches-aidants. Elle fournit l'hébergement temporaire des malades ou personnes affectées d'un handicap et des proches-aidants qui s'occupent d'eux (les « **résidents** »). L'organisme est financé par des subventions et des dons. Il est inscrit à l'Agence de revenu du Canada comme organisme de bienfaisance pouvant émettre des reçus pour fins d'impôt.

[5] Pour nos fins, gardons à l'esprit qu'un proche-aidant, ou aidant naturel, est un membre de la famille ou une personne de l'entourage qui assume la responsabilité de l'aide, du soutien et des soins quotidiens d'une personne diminuée.

[6] 30 chambres individuelles sont aménagées dans la résidence, ainsi qu'une cuisine, un salon, et autres pièces d'utilité courante.

[7] La Maison bénéficie de certains services de monsieur Xavier Gagné. Ce retraité ne possède aucune compétence particulière mais il a l'expérience d'un ancien concierge, un « homme à tout faire ». Il ne reçoit aucune rémunération. La directrice lui indique les multiples petites besognes qu'il y a à effectuer dans la propriété ; il ne refuse jamais de les faire, mais il pourrait. Elle a admis aussi qu'il pourrait mettre fin à son bénévolat en tout temps.

[8] La Congrégation et la Maison ont conclu un bail pour l'immeuble où la Maison exerce ses activités. Ce n'est pas un bail d'habitation. Pour les fins de notre affaire, il comporte les stipulations suivantes.

Clause 10. Les lieux loués doivent servir uniquement à des fins d'hébergement caritatif de courte durée.

Clause 12. Le Locataire n'utilisera pas, ni ne permettra à quiconque d'utiliser les lieux loués, en tout ou en partie, pour tout autre usage. Toute sous-location est interdite.

[9] Les relations entre les parties ont été bonnes jusqu'à ce qu'un incendie se déclare dans les lieux loués et que les sœurs apprennent l'existence d'une entente écrite entre la Maison et le CISSSS ; cette entente a pour objet l'hébergement de court terme de personnes référées à la Maison par le CISSSS. Il s'agit de personnes en transition entre un hôpital et un établissement de ressources intermédiaires.

[10] Ce document, intitulé « Entente », stipule entre autres :

Clause 101. De temps à autre, le CISSSS communiquera à la Maison les noms et coordonnées de personnes, ou bénéficiaires, à héberger pour une courte période, jusqu'à ce qu'elles soient admises dans une ressource intermédiaire ou qu'elles puissent retourner chez elles.

Clause 102. Le CISSSS aura discrétion de déterminer le nombre de bénéficiaires hébergés, sous réserve des dispositions qui suivent.

Clause 103 : Les bénéficiaires pourront avoir besoin de certains soins infirmiers et médicaux, fournis par la Maison sans frais. Aucun d'entre eux ne requerra de soins infirmiers et médicaux de niveau intermédiaire ou supérieur. Ils ne doivent pas être porteurs d'un virus.

Clause 105. La Maison s'engage à accueillir tous ces bénéficiaires dans la mesure où, au moment de la demande, elle disposera de lits disponibles, et dans tous les cas jusqu'à concurrence d'un maximum de 27 bénéficiaires à la fois. Le CISSSS n'aura aucune obligation quant à leur nombre minimum.

Clause 107. La Maison s'engage à fournir sans frais à chaque bénéficiaire une chambre individuelle, la nourriture et tous les autres services qu'elle procure normalement à ses propres résidents.

Clause 109. Le CISSSS s'engage à payer à la Maison une somme globale de 1 166 400 \$, payable d'avance par un montant de 194 400 \$ le premier de chaque mois.

[11] Un incendie est survenu dans les circonstances suivantes. M. Gagné assistait alors monsieur Georges Roberge, employé du CISSSS, dans l'installation d'un petit système de transmission en continu au CISSSS d'images des lieux communs de la Maison. Comme M. Gagné n'avait pas d'autres tâches à effectuer à ce moment-là, la directrice de la Maison lui a dit qu'il pouvait donner un coup de main à M. Roberge.

[12] M. Roberge avait reçu instruction de son employeur d'installer ce système. Tandis qu'il était perché sur une petite échelle, M. Gagné lui passait les outils et les pièces. À un certain moment, il a fallu être deux personnes placées sous le plafond afin de procéder à l'installation ; M. Gagné s'est donc installé lui aussi sur une échelle et il a prêté main forte à M. Roberge.

[13] Or M. Roberge n'avait pas toute la compétence nécessaire pour installer ce système, alimenté par du courant de 110 volts. Si bien qu'un court-circuit s'est produit, entraînant un petit incendie, que les pompiers ont rapidement maîtrisé.

[14] La demande réclamait des dommages-intérêts de 65 000 \$. Mais les parties ont admis qu'ils s'élèvent à 49 000 \$.

[15] Les arguments de la demande seront examinés un par un, dans un ordre logique, comme nos professeurs nous l'ont enseigné avec insistance.

[16] Heureusement, le tribunal n'est pas appelé à se prononcer sur la légalité de ce dispositif de surveillance, qui n'a pas été contestée par la Maison.

[17] Le tribunal doit d'abord se prononcer sur l'allégation de violation de la clause d'usage des lieux. La Congrégation demande la résiliation du bail au motif que la Maison aurait dérogé à l'usage prévu au bail, soit des activités caritatives, c'est-à-dire charitables ou de bienfaisance selon les dictionnaires. L'entente avec le CISSSS comportant une somme d'argent assez importante, la Maison se serait engagée dans une entreprise, celle de loger, nourrir et fournir tous les soins nécessaires aux personnes référées (les « **bénéficiaires** »). Une telle « entreprise », susceptible d'être rentable, n'aurait absolument rien de caritatif, selon la Congrégation.

[18] L'art. 1525, al. 2 du Code civil définit ainsi l'exploitation d'une entreprise : « (...) l'exercice (...) d'une activité économique organisée, qu'elle soit ou non à caractère commercial, consistant dans (... ou) la prestation de services. »

[19] Je relève d'abord que le montant versé par le CISSSS n'est pas directement proportionnel au nombre de personnes référées ni à la durée du séjour de chacune d'entre elles. À mes yeux, il donne en quelque sorte une subvention à la Maison. Je vois l'entente avec le CISSSS comme l'accessoire d'un ensemble d'activités à caractère caritatif.

[20] Il y a bel et bien ici prestation organisée de services. Mais par quelle gymnastique intellectuelle peut-on affirmer que cette partie de la mission de la Maison constitue une « activité économique » incompatible avec sa mission caritative ?

[21] Il faut apprécier la valeur que fournit chaque partie en vertu de ce prétendu sous-bail. Le coût d'occupation d'un lit par jour, incluant le loyer et toutes dépenses de la Maison, est de 265 \$; la variation de ce montant selon le nombre de lits occupés est insignifiante. Par contre, en simplifiant, on peut dire que le CISSSS ne paie que 240 \$ par jour par lit sur une base de 27 lits.

[22] La preuve ne révèle pas le nombre moyen de bénéficiaires hébergés chaque soir, bien que ce nombre varie d'un soir à l'autre. Tout ce qu'on sait, c'est que le CISSSS a toujours besoin de places pour ses bénéficiaires ; en fait ses besoins sont

infinis étant donné l'état déplorable du système hospitalier. À certaines époques de l'année, la Maison accueille un moins grand nombre de résidents, par exemple à peine une vingtaine à Noël alors qu'à d'autres époques, par exemple en mars, elle en a bien davantage.

[23] À supposer que tous les 27 lits soient occupés par des bénéficiaires, la Maison subirait un déficit de 675 \$ par jour, soit la différence entre le coût total pour ces 27 lits et le prix fixe payé par le CISSSS. S'il n'y avait certains soirs que 25 lits d'occupés par des bénéficiaires, le déficit serait de 145 \$ par jour. Je ne vois aucun profit dans les divers scénarios d'hébergement de bénéficiaires.

[24] Liberté contractuelle oblige, les parties sont libres d'apprécier à leur discrétion la valeur de leurs prestations. Le CISSSS était libre de choisir de payer un montant qui puisse peut-être excéder parfois la valeur comptable des prestations de la Maison. Il avait sans doute de bonnes raisons de le faire.

[25] Je reste songeur devant la prétention des Soeurs qu'accueillir des personnes vulnérables, dans une période difficile de leur vie, est une « activité économique » qui ne saurait avoir lieu entre les murs de leur résidence.

[26] J'en conclus que la Congrégation n'a pas fait la preuve de son droit à la résiliation du bail au motif de l'utilisation des lieux pour une fin interdite par le contrat.

[27] Deuxièmement, il faut se pencher sur l'argument voulant que la Maison ait sous-loué une partie des lieux au CISSSS.

[28] Comme on sait, l'intitulé « entente » ne suffit pas à qualifier un accord de volonté entre deux parties. Il faut aller au fond des choses, ici comme en toute matière.

[29] En contrepartie de l'hébergement dans des chambres individuelles, la nourriture et autres services par la Maison, le CISSSS lui verse une somme de 194 400 \$ par mois. Serait-ce un loyer qui n'ose pas dire son nom ?

[30] Pour un prix fixe, la Maison s'engage à fournir l'occupation de lits, avec services accessoires, selon des modalités précisées à l'entente. En somme, elle procure la jouissance des lits en échange d'un montant qui n'est autre qu'un loyer. L'entente est de l'essence d'un louage.

[31] La Congrégation a donc droit à la résiliation du bail au motif que la Maison a violé l'interdiction formelle de sous-location.

[32] Troisièmement, qui doit supporter le préjudice causé par l'incendie ?

[33] M. Gagné a commis une faute puisqu'il a entrepris une tâche sans en avoir la compétence nécessaire et a commis un geste contre-indiqué.

[34] Je n'ai pas à décider de l'application de l'art. 1463 du Code civil relativement à la faute de M. Gagné. Car la Maison est indiscutablement responsable à un autre titre, comme on le verra dans un instant.

[35] On ne m'a cité aucun article du Code civil qui rendrait un locataire responsable des fautes commises par des bénévoles effectuant des petits travaux dans les lieux loués.

[36] Il n'en demeure pas moins que la directrice de la Maison a donné son accord à ce que M. Gagné aide à l'installation du dispositif. Le connaissant bien, elle aurait dû savoir que c'était au-delà de sa compétence et qu'il y avait des risques. La Maison doit donc répondre de cette mauvaise décision, selon l'art. 1457 du Code civil.

[37] Quant à la responsabilité extracontractuelle du CISSSS vis-à-vis la Congrégation, elle ne fait pas de doute, M. Roberge étant un préposé ayant commis une faute dans l'exercice de ses fonctions.

[38] Aux termes de l'article 1526 du Code civil, il est clair que la Maison et le Centre sont responsables solidairement.

[39] La demande a été intentée après le délai de prescription. Mais le CISSSS avait auparavant reconnu clairement sa dette envers la Maison, ce qui a interrompu la prescription à son égard, article 2898 du Code civil. Or l'interruption de la prescription à l'égard d'un codébiteur solidaire produit ses effets à l'endroit de l'autre, article 2900. Il n'y a donc aucun problème de prescription.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[40] **ACCUEILLE** la demande en résiliation du bail intervenu entre la Corporation de la Congrégation des petites Sœurs de la bienfaisance et la Maison du bon accueil Inc., et en **ORDONNE L'EXPULSION** à l'expiration d'un délai de 30 jours depuis la signification du jugement.

[41] **ACCUEILLE** la demande en dommages-intérêts et condamne la Maison du bon accueil Inc. et le Centre intégré de services de santé et services sociaux de la Grande-Prairie à payer 49 000 \$ à la Corporation de la Congrégation des petites Sœurs de la bienfaisance, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 du Code civil, solidairement.

[42] Avec dépens.

(s) Anthony Robert

Anthony Robert, j.c.q.

PARTIES À L'APPEL

La Maison s'est pourvue en appel contre la décision.

La Congrégation a logé un appel incident.

MOTIFS D'APPEL

Appel de la Maison c. la Congrégation

- L'appelante en appelle de la décision du juge de première instance sur la résiliation du bail au motif qu'il y a eu sous-location.
- L'appelante en appelle de la décision du juge de première instance sur sa responsabilité pour les dommages causés par l'incendie.
- L'appelante en appelle de la décision du juge de première instance sur l'interruption de la prescription à son égard.

Appel incident de la Congrégation c. la Maison

- L'appelante incidente en appelle de la décision du juge de première instance sur le refus de résilier le bail au motif de violation du caractère caritatif des activités de la Maison en raison de son entente avec le CISSSS.

QUESTIONS EN LITIGE

- L'engagement de la Maison d'héberger des bénéficiaires du CISSSS est-il pour des fins caritatives ou autres, et quelle en est la conséquence ?
- Est-ce que l'engagement de la Maison d'héberger des bénéficiaires du CISSSS constitue une sous-location ou bien un autre type de contrat, et quelle en est la conséquence ?
- Quel est le fondement de la responsabilité de la Maison pour l'incendie et, si tant est qu'elle soit responsable, quelles en sont toutes les conséquences sur sa responsabilité ?
- Y a-t-il eu interruption de la prescription à l'égard de la Maison et quelle en est la conséquence ?