

PAR MESSAGERIE

Montréal, le 27 mai 2016

Objet : Votre demande d'accès du 26 avril 2016

Monsieur,

La présente fait suite à votre demande d'accès à l'information datée du 26 avril 2016 ainsi qu'à vos précisions du 19 mai suivant. À la lumière de ces précisions, vous demandez aux moins cinq décisions de la Régie du logement qui, sans égard à leur pertinence, comportent les mots « article 1975 » et « impropre à l'habitation ».

Veillez donc trouver ci-joint sept décisions récentes comportant les mots spécifiés.

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, nous vous informons de l'existence de recours à la Commission d'accès à l'information pour faire réviser une décision rendue suite à une demande d'accès à l'information. Vous trouverez ci-jointe une note explicative à cet effet.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

La responsable de l'accès à l'information,



Diane Mayrand
Directrice générale de l'administration

p. j.

RÉGIE DU LOGEMENT**BUREAU DE MONTRÉAL**

Nos dossiers : 240452 31 20151005 G
241509 31 20151013 G

Nos demandes : 1847530
1852431

Date : 15 janvier 2016

Régisseuse : Francine Jodan, juge administrative

THI BICH LAN TRAN
Locatrice - Partie demanderesse
(240452 31 20151005 G)
Partie défenderesse
(241509 31 20151013 G)

C.

VANESSA MALO-DENIS
Locataire - Partie défenderesse
(240452 31 20151005 G)
Partie demanderesse
(241509 31 20151013 G)

DÉCISION

[1] La locatrice demande le recouvrement du loyer ainsi que les loyers dus au moment de l'audience, l'exécution provisoire et les frais. Elle demande, également, l'expulsion de la locataire.

[2] La locataire, de son côté, demande de déclarer le logement impropre à l'habitation et subsidiairement de résilier le bail à compter du 1^{er} octobre 2016. Elle demande, également, la diminution de son loyer à compter du 15 août 2015 et des dommages-intérêts matériels (1 645 \$) et moraux (1 000 \$).

[3] Ces dossiers ont été réunis pour preuve et audition commune.

CONTEXTE

[4] Lors de l'audience, la locataire a déjà quitté physiquement les lieux, mais a omis de remettre les clés. Elle y a abandonné divers meubles et autres effets lui appartenant.

[5] Elle déclare à l'audience qu'elle renonce à ses biens dont la locatrice pourra disposer à sa guise. Quant aux clés, elles ont été égarées.

[6] La locataire déclare qu'elle n'a aucune intention de réintégrer le logement.

[7] Elle soutient qu'elle a dû abandonner celui-ci, car il était impropre à l'habitation et ses biens ont été contaminés.

[8] La locatrice lui réclame le loyer impayé jusqu'en date de l'audience.

LES FAITS

[9] Les parties sont liées par un bail du 15 août 2015 au 30 juin 2016, à un loyer mensuel de 560 \$. Il s'agit d'un logement situé dans un sous-sol.

[32] La locataire nie que la situation ait l'ampleur que veut bien lui accorder la locataire. Elle produit des photos avant et après l'occupation qui démontre un logement en bon état. Elle reconnaît qu'un ventilateur a été installé dans la salle de bain en juillet 2015.

ANALYSE

Le logement est-il impropre à l'habitation ?

[33] Dans le cadre d'un litige civil en matière de louage résidentiel, il appartient au demandeur d'établir, par prépondérance de preuve, la nature de l'inexécution des obligations contractuelles ou légales et le cas échéant, le dommage et le lien de causalité.

[34] L'application des règles de droit commun exige la démonstration, dans le cadre d'un processus contradictoire, des faits au soutien des prétentions respectives des parties, selon la prépondérance de preuve.

[35] Le *Code civil du Québec* permet à un locataire d'abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est, dès lors, dispensé de payer son loyer :

« 1915. Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent.

Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute.»

(Nos soulignements).

[36] Pour qu'un logement soit considéré impropre à l'habitation, son état doit constituer une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou être déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente (article 1913 C.c.Q.).

[37] À cet égard, la locataire a le fardeau de prouver les faits établissant la menace sérieuse pour sa santé ou la sécurité en lien avec l'état du logement.

[38] Quant au caractère impropre du logement, l'affaire *Gestion immobilière Dion²*, énonce :

« (...) pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux comparés et analysés objectivement lors de la prise de décision du déquiescement (...) »²

(Nos soulignements).

[39] Il ne saurait donc être question d'une crainte subjective même si celle-ci est fondée sur l'existence d'un risque appréhendé.

[40] L'évaluation des problèmes reliés à la chose louée, constitue donc une étape essentielle et nécessaire afin d'apprécier les conditions qui prévalaient lors du départ de la locataire et qui sont susceptibles d'être en lien avec les problèmes de santé rapportés.

[41] Par ailleurs, lorsqu'il s'agit de contamination, il faut identifier la nature du contaminant et l'étendue de la contamination.

[42] Certes, la présence de moisissures en milieu intérieur constitue un sujet de préoccupation tant pour les professionnels de la santé que pour la population en générale. En matière de louage résidentiel, cette préoccupation est particulièrement présente puisque le logement doit être un milieu de vie sain et salubre.

[43] Il faut toutefois composer avec les dispositions législatives applicables.

[44] Il faut également reconnaître que l'exposition à des contaminants, comme la moisissure, est quotidienne parce qu'elle se retrouve tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements. Certaines espèces de moisissures sont d'ailleurs courantes.

² J.E.91-345 (C.Q.).

³ Voir également *Alan c. 2809630 Canada inc.*, J.E. 2003-105 (C.S.), *Chevner c. Dumoulin*, 780-02-008029-024 C.Q. district de Beauharnois, juge Louis Rémillard, *Brodeur c. Lamantia*, J.E98-435(C.Q.).

La locataire a-t-elle droit à la diminution de son loyer et à des dommages ?

[65] Entre la réception de la mise en demeure de la locataire et l'entente de règlement, il s'est écoulé moins d'une semaine. Ensuite, le 5 octobre 2015, la locataire ne mentionne pas qu'elle désire réintégrer les lieux et exiger les réparations, mais plutôt sa lettre vise à quantifier sa réclamation en dommages.

[66] Le Tribunal estime que la locataire n'a pas droit à une diminution de son loyer en raison des circonstances particulières entourant la signature d'une entente.

[67] Rappelons en effet qu'il y a un très court délai entre sa mise en demeure et la conclusion d'une entente.

[68] Pour qu'il y ait diminution du loyer ou dommages, la locataire doit transmettre une mise en demeure énonçant les plaintes quant à l'état du logement et le locateur doit négliger ou omettre d'agir.

[69] Dans le cas présent, la signature d'une transaction avec la locataire a interrompu cette obligation. Autrement dit, la locataire ne peut renier l'entente et tirer profit du délai qui s'est écoulé entre sa conclusion et sa répudiation.

[70] Quant aux dommages, la locataire devait prouver la faute, ainsi que la valeur des biens faisant l'objet de sa réclamation et le lien de causalité, ce qu'elle n'a pas fait.

[71] Il n'appartient pas au Tribunal d'effectuer une évaluation subjective et arbitraire en l'absence d'une preuve probante sur la perte réelle des biens réclamés.

La locatrice a-t-elle droit au recouvrement de son loyer ?

[72] Considérant les conclusions auxquelles parvient le Tribunal sur les demandes de la locataire, il y a lieu d'accorder la demande de la locatrice quant au loyer impayé.

[73] La locatrice a droit au loyer de septembre (solde de 280 \$) et octobre (580 \$) et novembre 2015 (560 \$), soit 1 380 \$.

Remboursement de l'entente

[74] Il était convenu que le Tribunal soustrait à même l'indemnité qui pourrait être accordée à la locataire la somme de 800 \$ qu'elle a reçu en vertu l'entente conclus avec la locatrice. Dans les circonstances, cette somme demeure due et devra être réclamée par un recours distinct à moins d'un remboursement volontaire par la locataire.

[75] La preuve soumise ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[76] **CONSTATE** la résiliation du bail;

[77] **CONDAMNE** la locataire à payer à la locatrice la somme de 1 380 \$, avec intérêts au taux légal, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 5 octobre 2015 sur la somme de 820 \$ et sur le solde à compter du 1^{er} novembre 2015 plus les frais judiciaires de 80 \$,

[78] **REJETTE** les demandes respectives quant au surplus.

Françoise Jodoin

Presence(s) : la locatrice
M^{re} Duc Anh Thu Tran, avocat de la locatrice
la locataire

Date de l'audience : 9 novembre 2015

RÉGIE DU LOGEMENT**BUREAU DE SHERBROOKE**No dossier : **122727 26 20131126 G**No demande : **1369055**Date : **25 janvier 2016**Régisseur : **Marc Landry, juge administratif****MARTIN JACQUES****ROBERT JACQUES****STÉPHANE JACQUES**

Locateurs - Partie demanderesse

c.

MÉLISSA MANNY

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Les locateurs demandent des dommages-intérêts au montant de 2 450 \$ (loyers perdus), plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, les intérêts et les frais.

[2] La demande a été signifiée par huissier le 28 novembre 2013 et l'amendement, le 15 janvier 2016.

[3] Il s'agit d'un bail du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 au loyer mensuel de 350 \$, payable le premier jour de chaque mois.

[4] La preuve démontre que la locataire a déguerpi du logement au cours du mois d'octobre 2013 et qu'elle doit 2 450 \$, soit le loyer perdu des mois de novembre, décembre 2013, janvier, février, mars, avril, mai 2014, plus 8 \$ représentant les frais de signification prévus au Règlement.

[5] Le logement a été reloué à compter du 1^{er} juin 2014.

[6] La locataire a tenté de soulever en défense que le logement était impropre à l'habitation et qu'elle a donné au locateur un avis d'abandon de logement le 13 octobre 2013.

[7] Un logement impropre à l'habitation est un logement dont l'état constitue une menace sérieuse à la santé ou la sécurité des occupants (article 1913 du *Code civil du Québec*).

[8] La locataire n'a pas démontré que le logement était impropre à l'habitation.

RÉGIE DU LOGEMENT**BUREAU DE MONTRÉAL**

Nos dossiers: **107914 31 20130827 G**
135909 31 20140211 G

Nos demandes: **1307841**
1420048

Date: **03 février 2016**

Régisseur: **Ross Robins, juge administratif**

HELMALATHA AMUWALA DEWAGE

Locataire - Partie demanderesse

(107914 31 20130827 G)

Partie défenderesse

(135909 31 20140211 G)

c.

JOSE LINDO

Locateur - Partie défenderesse

(107914 31 20130827 G)

Partie demanderesse

(135909 31 20140211 G)

et

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

Partie intéressée

DÉCISION

[1] Le tribunal de la Régie du logement est saisi de deux demandes soit une émanant de la locataire et une émanant du locateur. Ces demandes furent réunies.

[2] Par une demande datée du 27 août 2013, la locataire réclame des dommages (2 470,13 \$). La procédure n'énonce pas de détails, se contentant de se référer à une lettre datée du 12 août 2013 jointe à la procédure.

[3] En résumé, la locataire allègue qu'elle n'a pu intégrer le logement car il n'était pas en bon état au moment de la livraison prévue. Elle invoque avoir trouvé un autre logement, appartenant à un autre locateur, qui n'était pas prêt et elle a alors intégré un logement temporaire appartenant à cet autre locateur.

[4] Sa réclamation de 2 470,13 \$ est ainsi ventilée. elle réclame le remboursement des frais de location du camion réservé pour son déménagement initial (100 \$), les frais de suivi postal de Postes Canada (55,13 \$) le coût de son déménagement au logement de l'autre locateur (815 \$) ainsi que des dommages moraux, pour troubles et inconvénients au montant de 1 500 \$.

[5] Par une demande datée du 11 février 2014, le locateur réclame des dommages de 3 585 \$, soit une indemnité de relocation équivalant aux 5 loyers des mois de juin 2013 à octobre 2013. Il demande aussi l'octroi des intérêts et de l'indemnité additionnelle prévue au Code civil, ainsi que la condamnation du défendeur au paiement des frais judiciaires.

« 116. Dommages-intérêts. Le recours en dommages-intérêts vient presque toujours s'ajouter à celui en résiliation. En plus d'une indemnité pour pertes causées au bien loué ou autres dommages le cas échéant, le locateur réclame systématiquement une indemnité pour perte de loyer durant la période nécessaire pour trouver un nouveau locataire; plus précisément, l'indemnité couvre la perte de loyer jusqu'à la délivrance du bien au nouveau locataire, car c'est à partir de l'entrée en jouissance que le nouveau loyer est calculé.

L'indemnité de relocation obéit aux règles habituelles. Ainsi, le locateur a droit uniquement à la réparation du préjudice qui constitue une suite immédiate et directe de la faute du locataire. De plus, on ne doit pas oublier que le locateur a le devoir de minimiser sa perte: dans le contexte d'une résiliation, il doit prendre les moyens raisonnables pour remplacer le locataire fautive le plus vite possible.

Ainsi, à partir du moment où le locateur apprend que le locataire quittera son logement avant terme, il a l'obligation d'entreprendre sans délai, des démarches raisonnables pour relouer le logement, dans le but de minimiser les dommages qu'il encourt en raison du départ précipité du locataire. » (notre soulignement)

L'article 1479 du Code civil du Québec reprend d'ailleurs ce principe en ces termes :

«1479. La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.»

Cette règle est expliquée comme suit par les auteurs, Baudouin et Jobin :

« La règle de la réduction des pertes, ou de la minimisation des dommages, est bien connue en common law. La jurisprudence québécoise l'a également sanctionnée d'innombrables fois, tant en matière extracontractuelle qu'en matière contractuelle et elle est maintenant codifiée à l'article 1479 C.c. Cette règle est fondée sur le principe selon lequel le débiteur n'est tenu qu'aux seuls dommages directs et immédiats. On peut l'exprimer simplement en disant que le créancier a le devoir, lorsqu'il constate l'inexécution de l'obligation de son débiteur, de tenter d'atténuer autant que possible le préjudice qu'il subit. Agir autrement constitue, en droit civil, un comportement fautif, parce que contraire à la conduite d'une personne normalement prudente et diligente, et même à une réduction des dommages autrement alloués au créancier. Lorsque le créancier ne réduit pas ses pertes, il est difficile de prétendre que le dommage a été entièrement causé par le fait du débiteur, même si celui-ci en est à l'origine. Les tribunaux n'admettent donc pas que le créancier réclame la partie des dommages qu'il a subie et qu'il aurait pu raisonnablement éviter en se comportant avec prudence, diligence et bonne foi. L'obligation de réduire sa perte est donc une obligation de moyens. »

Dans l'arrêt *Red Deer College c. Michaels and Finn* (1976) 2 R.C.S. 324, le juge Laskin écrit :

« (...) un demandeur lèse à le droit de recouvrer les dommages-intérêts pour les pertes qu'il a subies, mais l'étendue de ces pertes dépend de la question de savoir s'il a pris ou non les mesures raisonnables pour éviter qu'elles s'accroissent immodérément. »

Le tribunal est d'avis que le locateur n'a pas prouvé s'être acquitté complètement de son obligation de réduire, autant que faire se peut, la perte locative qu'il encourait en raison du départ du locataire en cours de bail. »

[21] Ainsi, le locateur qui veut obtenir une indemnité de relocation doit fournir la preuve prépondérante démontrant qu'il a effectué de réels efforts soutenus de relocation, avec célérité et constance, dès la connaissance du départ projeté d'un locataire, afin de respecter la règle de la minimisation des dommages.

3) Le droit applicable au fardeau de la preuve :

[22] L'article 2803 du *Code civil du Québec* indique que « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention ».

[23] Les auteurs Nadeau et Ducharme décrivent ainsi les conséquences de l'absence de preuve ou de son insuffisance :

« Celui sur qui repose l'obligation de convaincre le juge supporte le risque de l'absence de preuve, c'est à dire qu'il perdra définitivement son procès si la preuve qu'il a offerte n'est pas suffisamment convaincante ou encore si la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire et que le juge est dans l'impossibilité de déterminer où se trouve la vérité... »²

² Nadeau, André et Ducharme, Leo, *Traité de droit civil du Québec*, Volume 9, 1985, Montréal, Wilson & Lafleur, pages 98-99

[31] Comme l'indiquent les auteurs Lamontagne et Larochelle, de façon générale, « Le locateur a l'obligation de délivrer le bien loué tel qu'il a été convenu ou décrit dans l'offre de contracter acceptée (art. 1396 C.c.Q.), dans la promesse de contracter (art. 1397 C.c.Q.) ou dans le bail (art. 1590 C.c.Q.). Le bien devra donc être conforme au bien promis. Le locateur pourra être lié par une annonce publicitaire lors même que certains accessoires ou services promis par la publicité ne sont pas mentionnés au bail. Une grande précision s'impose lors de la rédaction de l'offre de location ou du bail. Il sera important de bien décrire le bien loué, quels seront les accessoires inclus ou exclus, la superficie des lieux loués exprimée en mètres carrés ou en pieds carrés avec référence à un plan que l'on annexera. Lorsque le bien loué est un local aménagé dans une bâtisse déjà construite, il suffira de décrire ce local le plus précisément possible par son numéro d'identification dans l'immeuble, sa superficie, l'adresse de l'immeuble et sa désignation cadastrale ».

[32] Qui plus est, il semblerait que le locateur doit aussi se conformer aux règles générales de la livraison dans un contexte de vente. En effet, plusieurs auteurs précisent que les règles applicables à la livraison du bien vendu sont aussi applicables, de façon supplétive, aux règles spécifiques imposées par le législateur du bien loué. En vertu de ce principe, en cas de conflit, les règles sur le louage auront préséance.

[33] Cette obligation de résultat quant à la livraison d'un logement en bon état doit donc être évaluée face aux faits particuliers, car elle peut être tempérée par la présence d'une entente quant à un délai de grâce ou encore par la célérité du locateur à remédier aux défauts. De plus, la résiliation doit en toute situation découler de défauts substantiels.

[34] Un locataire qui constate le mauvais état du logement lors de sa livraison peut donc permettre au locateur de s'exécuter dans un délai qu'il jugera raisonnable.

[35] Le tribunal conclut que la preuve ne révèle aucunement des défauts si importants qu'ils permettent de conclure en un préjudice sérieux au sens de l'article 1863 du *Code civil du Québec*.

[36] Aussi, comme l'indiquait la Cour du Québec dans une décision du 4 décembre 1997 :

« Le fait de prouver des réparations à effectuer, comme la peinture et les planchers, ne donne pas, en soi, droit à l'annulation ou à la résiliation du bail. Normalement, la loi sanctionne ce genre de troubles de jouissance, par une diminution de loyer ou autres dommages et même une ordonnance adressée au propriétaire de réparer, en nature, s'il y a lieu (art. 1863 C.c.Q.), faute de quoi le locataire peut, avec la permission du tribunal, faire exécuter les réparations aux frais du propriétaire (art. 1867 et 1907 C.c.Q.). »

[37] Ainsi, si les travaux n'étaient pas complétés au 1^{er} juin 2013 comme le prétend le locataire, elle aurait pu saisir les tribunaux afin d'exiger du locateur l'exécution de ses obligations et peut-être réclamer une diminution de son loyer. Cependant, le locataire aurait dû faire valoir ses droits auprès du tribunal plutôt que de se faire justice elle-même en ne prenant pas possession des lieux.

5) La résiliation du bail

[38] En l'instance l'absence de prise de possession mettait fin au bail, conformément aux dispositions de l'article 1975 du *Code civil du Québec* :

« 1975. Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur »

[39] Toutefois, une telle résiliation aux torts de la locataire ne la libère pas de ses obligations envers le locateur et ce dernier peut lui réclamer les dommages que ce départ injustifié lui aura causés.

6) Conclusions :

[40] Tel qu'exposé, la preuve prépondérante ne soutient pas les prétentions de la locataire quant aux motifs justifiant l'absence de prise de possession du logement : ceci constituant le fondement de sa demande, la demande de la locataire doit donc être entièrement rejetée.

[41] Quant à la demande du locateur, il n'y a pas une preuve d'efforts constants et s'accroissant avec le passage du temps jusqu'à la relocation. Considérant l'ensemble des faits, le tribunal accordera une indemnité de relocation de 2 151 \$ équivalent à 3 mois de loyers.

[42] La locataire devra aussi rembourser les frais judiciaires de 79 \$.

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

Nos dossiers : **241318 31 20151009 G** Nos demandes : **1851670**
256115 31 20160121 G **1914594**

Date : **05 mai 2016**

Régisseure **Linda Boucher, juge administrative**

NATHANIEL IFRAH
 Locataire - Partie demanderesse
 (241318 31 20151009 G)
 Partie défenderesse
 (256115 31 20160121 G)

c.

GEORGE ANTONIADIS
 Locateur - Partie défenderesse
 (241318 31 20151009 G)
 Partie demanderesse
 (256115 31 20160121 G)

DÉCISION

[1] Suivant une demande du 9 octobre 2015 et amendée à l'audience, le locataire demande la résiliation du bail au motif que les lieux loués étaient impropres à l'habitation, une diminution de loyer (2 600 \$), des dommages moraux (5 100 \$), des dommages matériels (1 509,90 \$), l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'appel et la condamnation du défendeur aux frais judiciaires.

[2] Pour sa part, suivant une demande du 21 janvier 2016 amendée à l'audience, le locateur réclame une d'indemnité de relocation (4 650 \$) ainsi que le loyer à venir jusqu'au terme du bail (7 750 \$) le tout plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'appel et la condamnation du défendeur aux frais judiciaires.

[3] Ces deux dossiers ont été réunis afin d'être entendus et jugés sur la même preuve conformément à l'article 57 de la *Loi sur la Régie du logement*.

[4] Les parties admettent avoir été liées par un bail reconduit pour une septième année, soit du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016 au loyer mensuel de 1 500 \$.

[5] L'immeuble visé compte trois unités d'habitation. Un autre locataire occupait le petit logement du sous-sol, le locateur et son épouse logent au rez-de-chaussée et le locataire occupait le logement à l'étage avec sa famille.

[6] De mauvaises odeurs survenues à l'été 2015 sont à la source des litiges entre les parties.

[7] Le locataire mentionne deux sources de mauvaises odeurs.

[8] Une première qu'il qualifie d'odeur d'œufs pourris qu'il attribue à du méthane et une autre dans l'escalier de secours qu'il décrit comme une odeur faite d'urine et de saleté.

[30] Il demande de plus le loyer à échoir entre le moment du dépôt de sa demande et le terme du bail, soit 7 750 \$.

[31] Il démontre ses efforts de relocation en exhibant des photographies d'affiches apposées au balcon de l'immeuble. Aussi, des annonces dans les journaux.

L'offre de résiliation du bail

[32] Le locataire tente de repousser la demande du locateur en répétant que celui-ci lui a offert de mettre fin au bail.

[33] Le locateur admet avoir, à trois reprises, proposé au locataire de mettre fin au bail afin de régler l'insatisfaction de celui-ci.

[34] Cependant, précise-t-il, il n'entendait pas pour autant libérer le locataire de ses obligations envers lui ou renoncer à quelques recours en dommages que lui causerait une telle résiliation du bail. Il n'en a seulement pas parlé ouvertement.

[35] Pour le locataire, l'acceptation de l'offre du locateur était assortie d'une réclamation en dommages.

[36] L'article 1385 du *Code civil du Québec* établit les conditions de la formation du contrat :

«1385. Le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation ou que les parties n'assujettissent la formation du contrat à une forme solennelle.

Il est aussi de son essence qu'il ait une cause et un objet.»

[37] L'article 1387 C.c.Q. précise que le contrat est formé au moment où l'offrant reçoit l'acceptation.

[38] Le locateur admet avoir proposé au locataire de mettre fin au bail moyennant un avis. Cette offre n'étant assortie d'aucune condition.

[39] La preuve démontre aussi qu'en l'absence du locateur, l'acceptation de l'offre en question a été soumise à l'épouse de celui-ci, puis à son mandataire, son fils.

[40] Cette offre datée du 1^{er} septembre 2015 est, par contre, assortie d'une série de réclamation en dommages.

[41] Or, l'article 1393 C.c.Q. établit qu'une acceptation, qui n'est pas conforme, à l'offre n'en est pas une.

[42] En l'instance, comment conclure que l'acceptation du locataire assortie d'une série de demandes répondait à l'offre inconditionnelle du locateur?

[43] Impossible. Tout au plus pouvons-nous conclure à un refus du locataire assorti d'une nouvelle offre, laquelle manifestement, a été refusée par le locateur qui n'y a pas répondu¹⁾, sinon par le dépôt de sa propre demande, une réponse élocuente s'il en est une.

[44] Conséquemment, le tribunal analysera chacune des demandes selon son mérite.

La demande du locataire

[45] Au chapitre de la résiliation de bail, le locataire fonde sa demande sur les articles 1913 et 1915 du *Code civil du Québec*, lesquels stipulent ce qui suit :

«1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.»

¹ «1394. Le silence ne vaut pas acceptation, à moins qu'il n'en résulte autrement de la volonté des parties, de la loi ou de circonstances particulières, tels les usages ou les relations d'affaires antérieures.» (notre soulignement)

[64] La preuve a révélé que le locataire a perdu une partie significative de la valeur locative des lieux loués durant cette période.

[65] Les occupants du logement n'utilisaient presque plus les pièces particulièrement affectées par l'odeur.

[66] Le témoignage du locateur et de son fils a toutefois convaincu la soussignée que le locataire exagère son préjudice alors que le locateur et l'occupant du logement où se trouvait le bris n'ont pas semblé être aussi affectés que le demandeur.

[67] Cela dit, le locataire est bien fondé de se prévaloir de l'article 1863 C.c.Q. afin de réclamer une diminution de loyer que le tribunal arbitre à la somme de 1 200 \$.

[68] Au chapitre des dommages moraux, le locataire fait état de stress, d'isolement sociale car ils n'osaient plus inviter des gens chez eux. Il déclare aussi que sa famille fuyait les lieux loués durant cette période et installait des serviettes au bas des portes pour éviter l'infiltration des mauvaises odeurs.

[69] Le tribunal accorde au locataire la somme de 1 000 \$ pour ce qui est des dommages moraux.

[70] L'indignation du locataire ne constitue pas une source de dommages pour lesquels il peut être compensé.

[71] Le rapport d'expert du locataire n'ayant rien ajouté à la preuve, la demande est rejetée quant aux frais d'expertise.

[72] Le préjudice causé au locataire ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*

La demande du locateur

[73] Le locateur fonde sa demande sur l'article 1855 C.c.Q. qui se lit comme suit :

« 1855. Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

[74] Ainsi que le constatait le professeur Jobin :

« 116. Dommages-intérêts. Le recours en dommages-intérêts vient presque toujours s'ajouter à celui en résiliation. En plus d'une indemnité pour pertes causées au bien loué ou autres dommages le cas échéant, la locatrice réclame systématiquement une indemnité pour perte de loyer durant la période nécessaire pour trouver un nouveau locataire; plus précisément, l'indemnité couvre la perte de loyer jusqu'à la délivrance du bien au nouveau locataire, car c'est à partir de l'entrée en jouissance que le nouveau loyer est calculé. (...) »

L'indemnité de relocation obéit aux règles habituelles. Ainsi, la locatrice a droit uniquement à la réparation du préjudice qui constitue une suite immédiate et directe de la faute du locataire. De plus, on ne doit pas oublier que la locatrice a le devoir de minimiser sa perte : dans le contexte d'une résiliation, elle doit prendre les moyens raisonnables pour remplacer le locataire fautif le plus vite possible. »⁴

[75] Le droit pour le locateur de réclamer les dommages que l'abandon des lieux par le locataire lui a causés est cependant conditionnel à ses efforts pour minimiser ses dommages⁵ en tentant de relouer rapidement le logement.

[76] Or, le locateur admet qu'après le départ du locataire, plutôt que de remettre le logement immédiatement sur le marché de la location, il en a profité pour rénover la salle de et les planchers. Les lieux loués n'étaient pas disponibles à la location durant cet intervalle. Le locateur a tardé à remettre le logement en location. Ce faisant, il n'a pas déployé tous les efforts nécessaires afin de minimiser ses dommages. Sans compter l'augmentation du loyer de 300 \$ par mois de nature à réduire le bassin de locataires potentiels

[77] Pour ces raisons, sa demande d'indemnité de relocation sera réduite à la somme de 3 000 \$, soit l'équivalent de deux mois de loyer.

⁴ Jobin, Pierre-Gabriel, *Le louage*, 2^e édition, no. 116, p. 304-305.

⁵ « 1479. La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter. »

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

Nos dossiers : 114530 28 20131004 G Nos demandes : 1332906
120620 28 20131111 G 1359830

Date : 09 mai 2016

Régisseur : Daniel Gilbert, juge administratif

MATHIEU BAX
Locateur - Partie demanderesse
(114530 28 20131004 G)
Partie défenderesse
(120620 28 20131111 G)

c.

ANDRÉANNE ETHIER BOURGEOIS

PASCAL GALARNEAU
Locataires - Partie défenderesse
(114530 28 20131004 G)
Partie demanderesse
(120620 28 20131111 G)

DÉCISION

Contexte procédural

Demandes du locateur

[1] Le 4 octobre 2013, le locateur demande la résiliation du bail intervenu avec les locataires et le recouvrement du loyer impayé (1 360 \$), de même que le loyer dû au moment de l'audience avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue au *Code civil du Québec*. Il demande aussi l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et la condamnation des locataires au paiement des frais (dossier no 114530).

[2] Le 11 novembre 2013, le locateur demande la réunion des dossiers afin qu'ils soient instruits en même temps et jugés sur la même preuve, selon les dispositions de l'article 57 de la *Loi sur la Régie du logement*.

Demande des locataires

[3] Le 11 novembre 2013, les locataires demandent la résiliation du bail et réclament des dommages-intérêts au locateur pour un montant de 7 250 \$, avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue au *Code civil du Québec*. Ils demandent aussi l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et la condamnation du locateur au paiement des frais (dossier no 120620).

[4] Lors d'une audition antérieure tenue le 12 novembre 2013, le Tribunal a accueilli la demande de réunion du locateur suivant les dispositions de l'article 57, alinéa 1, de la *Loi sur la Régie du logement*.

[5] Les parties étaient liées par un bail reconduit pour un terme d'un an, soit jusqu'au 30 juin 2014, en contrepartie d'un loyer mensuel de 650 \$.

[6] Le bail ne prévoit pas que les locataires sont solidairement responsables envers le locateur.

Preuve et analyse

« 57. Plusieurs demandes entre les mêmes parties, dans lesquelles les questions en litige sont en substance les mêmes, ou dont les matières pourraient être convenablement réunies en une seule, peuvent être jointes par ordre de la Régie, aux conditions qu'elle fixe (...) »

[14] Le Tribunal constate que la menace sérieuse à la santé des locataires ou des autres occupants du logement découle d'une appréciation subjective de la situation. En effet, le Tribunal n'a pas bénéficié d'une analyse indépendante identifiant un contaminant ou toute autre situation susceptible de constituer une menace sérieuse à la santé ou à la sécurité des occupants du logement. De plus, aucun lien causal n'a été démontré entre l'état de santé des occupants du logement et la présence d'un contaminant au logement.

[15] Les locataires n'ont pas établi que l'abandon du logement était justifié par le fait que le logement était impropre à l'habitation. En conséquence, le départ des locataires en cours de bail constitue un déguerpissement au sens de l'article 1975 du *Code civil* :

« 1975. Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que le locataire l'abandonne sans en aviser le locateur. »

[16] Quoique le bail soit résilié de plein droit, les locataires demeurent responsables des dommages subis par le locateur à la suite de leur déguerpissement, le cas échéant.

[17] Relativement à la réclamation des locataires pour frais d'électricité trop élevés, le Tribunal estime ne pas pouvoir conclure que les locataires ont subi un préjudice sans bénéficier d'une analyse comparative plus poussée des coûts d'électricité au logement. Ainsi, les locataires ne se sont pas déchargés de leur fardeau de preuve visant à établir dans quelle mesure ils ont assumé des frais d'électricité plus élevés.

[18] En ce qui concerne les autres dommages réclamés, le Tribunal ne peut y faire droit, les locataires n'ayant pas démontré l'inexécution par le locateur de ses obligations.

[19] Ainsi, la demande des locataires est rejetée, ces derniers assumant alors leurs frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Quant à la demande du locateur (dossier 114530) :

[20] **CONSTATE** la résiliation du bail;

[21] **CONDAMNE** les locataires à payer au locateur la somme de 1 360 \$ plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 4 octobre 2013, plus les frais judiciaires de 86 \$;

Quant à la demande des locataires (dossier 120620) :

[22] **REJETTE** la demande des locataires qui en assument les frais.

Daniel Gilbert

Présence(s) : le locateur
les locataires
Date de l'audience : 3 février 2018

RÉGIE DU LOGEMENT**BUREAU DE MONTRÉAL**

No dossiers : 208575 31 20150327 G No demandes : 1713563
210497 31 20150409 G 1720536

Date : 10 mai 2016

Régisseur : François Leblanc, juge administratif

IGOR POCHOSHAJEV

LALLA HACHOUM IBRAHIMI
Locataires - Partie demanderesse
(208575 31 20150327 G)
Partie défenderesse
(210497 31 20150409 G)

c.

LYUDMYLA LUYKSHYNA
Locatrice - Partie défenderesse
(208575 31 20150327 G)
Partie demanderesse
(210497 31 20150409 G)

D É C I S I O N

[1] Le 27 mars 2015, le locataire et son épouse demandent une diminution de loyer ainsi que des dommages moraux, alléguant que les espaces communs de l'immeuble sont régulièrement infectés par de la fumée de cannabis.

[2] Dès le 9 avril 2015, la locatrice réplique en déposant une demande de dommages-intérêts de 7 000 \$, invoquant que les locataires ont des demandes infondées, quant à la condition du logement et de l'immeuble ce qui amène des plaintes des autres locataires et cause un préjudice sérieux à la locatrice.

[3] Le 8 mai 2015, les locataires amendent leurs procédures pour ajouter une demande d'exécution des obligations de la locatrice et faire état de l'urgence de la situation.

[4] Le 15 juin 2015, nouvel amendement de la locatrice, demandant la résiliation du bail, indiquant que le locataire est bruyant, ne travaille pas et passe son temps à épier les autres locataires de l'immeuble.

[5] Cette affaire sera entendue le 23 juin 2015 et continuée les 9 et 17 mars 2016.

[6] Entre-temps, chaque partie amendera ses procédures afin de réclamer des dommages additionnels.

[7] Ainsi le 6 juillet 2015, le locataire demande des dommages punitifs de 7 000 \$. La locatrice ajoute le 14 septembre 2015, des dommages de 3 000 \$. Enfin, le locataire augmente, le 5 octobre, ses dommages de 5 000 \$.

[26] Donc, si l'état du logement était si grave, pourquoi sont-ils restés ?

[27] À la veille de la première audience, la locatrice dépose son amendement demandant la résiliation du bail.

[28] Dans cet amendement, la locatrice reproche au locataire de faire du bruit. À ce sujet, le Tribunal remarque qu'il y a eu une mise en demeure faite, le 24 juin 2015, alors que l'amendement a été produit le 15 juin 2015.

[29] Cet amendement aurait amené le locataire à déposer une plainte au Barreau du Québec, contre l'avocate de la locatrice. Celle-ci a déposé les correspondances à ce sujet et insisté, malgré les réserves du soussigné, pour plaider sur cette question.

LES FAITS SUBSÉQUENTS

[30] Peu après la première audience, les locataires déposent un amendement visant à obtenir des dommages punitifs en raison de ce qu'ils qualifient de harcèlement visant à ce qu'ils quittent le logement.

[31] Et c'est ce qu'ils feront, en août 2015, non sans que cela cause des frictions.

[32] Les locataires ajouteront une demande pour 5 000 \$ de dommages additionnels. Ils reprochent d'abord à la locatrice de laisser ses chiens errer dans le corridor, ce qui aurait pour effet d'effrayer leur jeune fils.

[33] Le locataire produit deux photos d'un petit chien que l'on voit non attaché dans le corridor. La procureure de la locatrice souligne que cela ressemble au même chien.

[34] À ce sujet, le conjoint de la locatrice est entendu et nie que quelque chien dangereux ait été laissé libre dans l'immeuble.

[35] Le concierge de l'immeuble se serait comporté de façon agressive à l'égard du locataire et de sa fille de huit ans. Il aurait même eu de propos vulgaires de nature sexuelle en présence de l'enfant.

[36] Cependant, la preuve révèle que ces propos auraient été tenus en russe, langue que l'enfant ne comprend pas.

[37] Enfin, le 26 août 2015, le locataire et sa famille se présentent au logement pour trouver une porte barrée qu'ils ne sont pas en mesure d'ouvrir. Les policiers seront appelés sur les lieux, les locataires accusant la locatrice d'être entrée dans le logement sans leur consentement.

[38] C'est ce dernier événement qui a amené la locatrice à modifier ses procédures afin que le Tribunal constate la résiliation du bail pour le mois d'août 2015. Elle en a aussi profité pour ajouter une réclamation de dommages de 3 000 \$.

[39] La locatrice témoigne avoir eu un avis de la part d'Hydro-Québec indiquant qu'il n'y avait plus de contrat d'électricité, pour le logement, à compter du 11 août 2015.

[40] Le 26 août, elle a donc été contactée par les policiers et s'est rendue à l'immeuble pour débarrer la porte et trouver un logement vide. Elle nie avoir changé quelque serrure que ce soit et prétend plutôt que les locataires avaient perdu une des clés.

[41] À ce chapitre, le locataire a prétendu, tout au long des audiences qu'il était responsable du logement jusqu'à la fin du mois, ne niant pas formellement qu'il ait été vide.

DEMANDE SUBSÉQUENTE DU LOCATAIRE

[42] À la fin de l'audience, le locataire a présenté une demande visant à ce que le Tribunal ordonne à la Régie du logement de lui rembourser ses frais de significations pour des assignations.

[43] Il appert que la Régie avait convoqué les parties, pour le 15 janvier 2016, et l'avocate de la locatrice avait été convoquée pour une autre cause la même journée.

[44] Le locataire a donc dû faire annuler ses assignations et démontre avoir encouru des frais de 156,19 \$.

[63] Le préalable pour prétendre à une diminution de loyer ou à des dommages est donc une dénonciation du problème au locateur. Même si telle dénonciation ne requiert pas un grand formalisme⁵, elle doit néanmoins être faite à moins que le problème ne soit évident et connu du locateur⁶.

L'objection de la locatrice, quant à la preuve de réception de la mise en demeure, était-elle fondée ?

[64] Compte tenu des principes que le Tribunal vient d'énoncer, cette objection prend une grande importance.

[65] L'avis que l'on veut mettre en preuve a été envoyé avec un message texte. La preuve d'envoi constitue donc un document technologique au sens de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*⁷.

[66] Le *Code civil du Québec* prévoit qu'un tel document fait preuve de son contenu si l'intégrité en est assurée (2838 C.c.Q.), ce qui est le cas si l'on peut vérifier si les données ont été altérées (2839 C.c.Q.).

[67] Dans le cas qui nous occupe, en plus d'une copie papier, le téléphone a été exhibé, devant le Tribunal, permettant de vérifier l'intégrité des données.

[68] Quant au fait que le téléphone était celui de la locataire, et que celle-ci n'a pas témoigné à l'audience, cela n'est pas pertinent. En effet, c'est un peu comme si le locataire avait utilisé du papier appartenant à sa conjointe pour transmettre sa mise en demeure.

[69] Le Tribunal conclut donc que la mise en demeure a été faite en décembre. Mais, il y a plus, puisqu'une étude des messages textuels échangés révèle que la locatrice a été mise au fait du problème dès le mois d'octobre 2015.

La locatrice a-t-elle fait diligence, par rapport aux récriminations des locataires, ou utilisé des tactiques de harcèlement ?

[70] À la lumière de la preuve, on peut quand même constater que la locatrice a tenu compte des récriminations des locataires et a agi afin de s'occuper du problème. Cependant, rapidement elle s'est appliquée à régler le problème que posaient les griefs des locataires, en tentant de forcer le départ de ceux-ci.

[71] Sa thèse voulant que si la situation avait été si grave, les locataires n'avaient qu'à déménager, ne tient pas compte des droits importants qu'avaient les locataires.

[72] À savoir, le droit au maintien dans les lieux (1936 C.c.Q.), donc de ne pas être évincés à moins qu'une disposition de la loi ne le permette. Loi qui justement prévoit qu'ils ont le droit de vivre dans un environnement sain et de ne pas subir d'épisode de harcèlement (1902 C.c.Q.).

La résiliation du bail est-elle justifiée ?

[73] Le Tribunal ne peut que constater que la demande de résiliation de bail de la locatrice est clairement infondée, car déposée avant la mise en demeure et les faits allégués nullement supportés par la preuve faite.

[74] Quant à l'affirmation voulant que le locataire ne travaille pas, ce tribunal n'a pas à se prononcer sur l'impact déontologique de celle-ci ou compétence pour examiner s'il y a diffamation. Tout ce qu'il se bomera à affirmer, c'est qu'il s'agissait d'une allégation clairement non pertinente.

[75] Quant à l'autre amendement, afin de constater la résiliation du bail, la situation est bien différente

[76] En vertu de l'article 1975 C.c.Q., si un locataire déguerpit en emportant ses meubles, le bail est résilié de plein droit.

⁵ P.S.A.C. *Placements Ltée c. Laberge* (C.S., 1986-11-18), SOQUIJ AZ-87021033, J.E. 87-9; *Imbeault c. Yazbeck* (C.Q., 2000-01-24), SOQUIJ AZ-00038181, B.E. 2000BE-389, [2000] R.L. 323.

⁶ *Immeubles Roussin Ltée c. Transcanada Munique Service Inc.*, (C.P., 1981-10-01), SOQUIJ AZ-81031262, J.E. 81-993, [1981] C.P. 315

⁷ RLRQ chapitre C-1 1.

[89] Quant aux dommages moraux, le Tribunal veut d'abord rappeler le principe si bien énoncé par le Tribunal de la Régie du logement :

« Sous ce titre, on entend les pertes non pécuniaires subies par les locataires, pour les angoisses, les inconvénients, les problèmes de quelque nature qu'on a pu leur faire subir. L'évaluation de tels dommages demeure un défi important, car, sans nécessairement en laisser le quantum à la discrétion du tribunal, la jurisprudence a établi des balises vastes et larges, pour en arriver finalement à donner comme règle que ces pertes non pécuniaires doivent équitables et raisonnables. »¹²

[90] Les locataires demandent 5 000 \$. En tenant compte de ces principes et de la preuve, un montant de 1 000 \$ est raisonnable.

[91] Un montant de 5 000 \$ est demandé pour les événements du mois d'août 2015. Compte tenu des conclusions que le Tribunal tire de la preuve, il juge que les locataires n'y ont pas droit.

[92] Enfin, les locataires réclament 7 000 \$ de dommages punitifs en raison des manœuvres de la locatrice visant à ce qu'ils partent du logement.

[93] Ces dommages sont permis par l'article 1902 C.c.Q., lequel prévoit :

« 1902. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. »

[94] M^e Denis Lamy définit le harcèlement, au sens de cette disposition, comme suit :

« Conduite vexatoire, généralement répétée et continue, qu'une personne adopte envers une autre, ses proches ou ses biens, se manifestant notamment par des comportements, des propos, des actes ou des gestes répétés, insultants, intimidants, illicites, humiliants, malveillants, discriminants, dégradants ou injurieux; qui sont soit hostiles ou non désirés, lesquels portent atteinte à la dignité ou à l'intégrité psychologique ou physique du locataire, en vue d'obtenir que ce dernier quitte son logement ou ayant comme conséquence de restreindre de façon continue et significative le droit de ce dernier au maintien dans les lieux ou son droit à la jouissance paisible des lieux. Une seule conduite grave peut aussi constituer du harcèlement si elle porte une telle atteinte et produit un effet nocif pour le ou la locataire. »¹³

[95] Outre le fait que certaines procédures ont eu un effet humiliant sur le locataire, elles sont clairement non fondées et nullement appuyées sur la preuve faite.

[96] Or, l'utilisation d'un recours dans le but de harceler un locataire a été sanctionnée par le plus haut tribunal de cette province.

« [91] L'attitude de l'intimée équivaut, à mon avis, à du harcèlement visant soit à restreindre le droit de l'appelant à la jouissance paisible de son logis, soit à obtenir qu'il quitte les lieux. Il ne s'agit peut-être pas de la pire forme de harcèlement que l'on puisse imaginer mais il s'agit tout de même, à mon avis, de harcèlement (voir d'autres exemples dans *Gestion 1580 Err. c. Groulx*, [1998] J.L. 214 (M^e Christine Bissonnette, régisseuse), où les manœuvres de la locatrice visaient « à intimider, déstabiliser le locataire afin qu'il quitte son logement ou accepte une forte augmentation »; dans *Couture c. Fréchette*, [1998] J.L. 75 (M^e Jean Bisson, régisseur), où il s'agissait « d'inciter le locataire à quitter les lieux loués »; sur le même sujet, le texte de M^e Pierre Pratte, « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec », (1998) 56 R. du B. 3. »¹⁴

¹² *Obadia c. 3 008 360 Canada inc.* 31-840510-040P-940517 et 31-970718-057G, décision de la Régie du logement, le 11 février 1998, R. Joly et Hovington.

¹³ Lamy, Denis. *Le Harcèlement entre locataire et propriétaire*. Wilson & Lafleur Inc., 2004, Montréal, p. 69.

¹⁴ *Choukta c. Coopérative d'habitation Jeanne-Mance* (C.A., 2001-08-13), SOQUIJ AZ-50087191, J.E. 2001-1289 [2001] R.J.Q. 1441, [2001] R.D.I. 403 (rés.), [2001] R.R.A. 629 (rés.) Requête pour autosauvegarde de pourvoi a la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2002-04-04), 28804.

[107]CONDAMNE la locatrice à payer aux locataires la somme de 96 \$ correspondant aux frais judiciaires de la demande.

François Leblanc

Présence(s) : le locataire
la locatrice
M^e Josée M. Gagnon, avocate de la locatrice

Dates des audiences : 23 juin 2015
9 mars 2016
17 mars 2016

RÉGIE DU LOGEMENT**BUREAU DE MONTRÉAL**

No dossier : **171162 31 20140826 G** No demande : **1584570**

Date : **18 mai 2016**

Régisseuse **Manon Talbot, juge administrative**

CHRISTIAN TROTTIER

Locataire - Partie demanderesse

c.

DIDIER ERNOTTE

Locateur - Partie défenderesse

DÉCISION

- [1] Par une demande introduite le 28 août 2014 le locataire demande au Tribunal de déclarer le bail résilié depuis le 25 juillet 2014, d'ordonner l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, de condamner le locateur aux frais judiciaires et réserver ses recours en dommages-intérêts.
- [2] Les parties étaient liées par un bail renouvelé du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015 au loyer mensuel de 1 871 \$.
- [3] Le locataire explique qu'il habitait cette maison avec ses deux fils et sa fille, laquelle y exploitait une garderie.
- [4] Il a convenu avec sa fille qu'elle déménagerait au 1^{er} juillet 2014 afin qu'il puisse notamment y emménager son bureau de consultant.
- [5] Vers le 2 ou le 3 juillet 2014, alors que le locataire travaille à l'extérieur de Montréal, sa fille déménage ses effets de la maison et ses deux fils vont demeurer chez leur sœur temporairement.
- [6] Toujours en juillet, le locataire est avisé par la voisine que le locateur sort des objets et des meubles de la maison.
- [7] Le locataire communique avec sa fille et apprend alors que le paiement du loyer de juillet n'a pas été effectué. Il s'est donc empressé à retirer le maximum permis de son compte bancaire, soit une somme de 1 000 \$ pour payer le loyer.
- [8] Le 24 ou le 25 juillet, le locataire aperçoit devant la maison une affiche annonçant que celle-ci est à louer.
- [9] Lorsqu'il ouvre la porte de la maison, il constate que la maison est presque vide; il reste un réfrigérateur et un congélateur au sous-sol. Même son vélo tandem et son abri tempo ne sont plus dans le cabanon de jardin.
- [10] Le 13 août 2014 par l'intermédiaire d'un avocat, le locataire faisait signifier une mise en demeure au locateur lui enjoignant de lui dévoiler l'endroit où se trouvaient ses biens puisque la maison avait été vidée de son contenu en cours de bail, et ce, sans ordonnance d'un tribunal.
- [11] Pour sa part, le locateur explique s'être présenté à la maison le 20 juillet 2014 puisque le loyer du mois courant n'était pas payé.

[25] Il s'agit évidemment d'apprécier la preuve offerte de part et d'autre et d'analyser la vraisemblance des faits, l'intention et la crédibilité des parties(4). En effet, le locataire qui déguerpit ne peut valablement céder son bail(5) mais peut-on parler de déguerpissement dans le présent dossier ?

[26] Dans la décision Construction LaRocca 2000 inc. c. Théobald(6), la juge administrative Suzie Duchaine écrit :

« Dans l'affaire Consumere inc. et Als c. Baudoin et Thérien(7), le représentant du locataire avait trouvé le logement vide et une vitre brisée. Afin de déterminer si la Cour du Québec avait compétence pour entendre la demande du locataire, il fallait décider au préalable s'il y avait eu déguerpissement. Le juge Jean-Claude Paquin écrit :

« Le professeur Gerard Cornu écrit et donne ainsi une définition du mot déguerpissement :

« Déguerpissement : Abandon de la propriété ou de la possession d'un immeuble pour se soustraire aux charges foncières ou obligations réelles qui le grèvent. V. délaissement, renonciation, abandonnement, expose. » (Références omises)

[28] Dans ce dossier, le Tribunal doit évaluer à la lumière de la preuve offerte, s'il y a lieu d'inférer ou non un déguerpissement.

[29] Autrement dit : y a-t-il eu volonté unilatérale de la part du locataire de mettre fin au bail ou encore le locataire a-t-il démontré qu'il n'avait pas l'intention de déguerpir ?

[30] Pour statuer sur ces questions, le Tribunal doit apprécier la crédibilité des témoignages et la force probante de l'ensemble de la preuve.

« 2845. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

[31] Malgré des interrogations demeurrées sans réponse, la force probante est du côté du locataire.

[32] La preuve non contredite démontre qu'une partie du loyer de juillet a été versée au locateur, bien que tardivement, que des biens étaient toujours dans les lieux loués en juillet lorsque le locataire a décidé de reprendre possession des lieux et qu'un simple courriel fut expédié au locataire le 21 juillet.

[33] Le locateur n'a pas démontré qu'il avait autrement cherché à joindre le locataire pour s'enquérir de ses véritables intentions.

[34] Le locateur se devait d'être raisonnablement certain que le locataire avait quitté définitivement le logement avant de prendre possession de celui-ci.

[35] Or, le Tribunal estime que le locateur ne possédait pas d'informations suffisantes pour lui permettre de conclure en juillet que le locataire ne reviendrait plus dans le logement et ainsi le relouer aussitôt rapidement sans avoir obtenu une décision résiliant le bail.

[36] En conséquence, le bail est déclaré résilié, mais aux torts du locateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[37] **CONSTATE** la résiliation du bail aux torts du locateur;

[38] **RÉSERVE** au locataire tous ses recours.

Manon Talbot

Présence(s) : le locataire
le locateur
Date de l'audience : 15 mars 2016