



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

Jurisprudence 2018

PRÉSENTATION

C'est un plaisir de vous présenter cette 38^e édition, laquelle contient 17 décisions de la Régie du logement impliquant des offices d'habitation.

Comme pour les dernières éditions, toutes les décisions sont commentées par la soussignée.

Les décisions¹ des années 2017-2018 répertoriées ici ont été sélectionnées à partir du site Internet : jugements.qc.ca et à partir de jugements partagés par certaines organisations. Toutes les décisions des tribunaux civils et administratifs sont publiées sur ce site.

Je vous invite à me transmettre vos décisions pour la production de la prochaine édition 2019.

A handwritten signature in black ink, reading "Chantal Pellerin". The signature is written in a cursive style with a large initial 'C'.

M^e Chantal Pellerin
Avocate, conseillère juridique et secrétaire générale, ROHQ

1. Les textes des décisions doivent être reproduits dans leur intégralité, y compris les fautes d'orthographe et de syntaxe. Nous vous prions donc de ne pas nous en tenir rigueur.



TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION	2
JUGEMENTS	4
DOMMAGES MORAUX – JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS	4
VIOLENCE CONJUGALE – INSCRIPTION LISTE D'ATTENTE – RÉVISION	13
DEMANDE DE DIMINUTION DE LOYER – ÉTAT D'HABITABILITÉ	25
DIMINUTION DE LOYER – DOMMAGES INTÉRÊTS	33
ANIMAUX	46
DÉCLARATION DES OCCUPANTS – DÉFINITION HABITER	50
TRANSFERT OBLIGATOIRE – REFUS	71
NON-RESPECT D'UNE ORDONNANCE	75
TROUBLES ET INCONVÉNIENTS	83
REFUS DE FOURNIR DOCUMENTS – OMISSION DE DÉCLARER	88
IMPROPRE À L'HABITATION – PUNAISES DE LIT	102
TROUBLES DE COMPORTEMENT – JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX	108
INSALUBRITÉ	117
CANNABIS	121
SOUS-LOCATION – PLATE FORME AIR BnB	126
RETARDS FRÉQUENTS	135
NON-PAIEMENT – DÉFECTUOSITÉS	139



JUGEMENTS

DOMMAGES MORAUX – JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

**SYLVAIN BLANCHETTE c.
OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL
Régie du logement no 245466 31 20151109 G
Jocelyne Gravel, juge administrative
Jugement rendu le 29 novembre 2017**

DÉCISION

[1] Dans son recours déposé le 9 novembre 2015 et amendé au fil du temps, le locataire réclame 80 000 \$ de dommages moraux au locateur. Son amendement du 29 décembre 2016 requiert également une ordonnance visant à lui procurer la pleine jouissance des lieux loués.

[2] Les parties sont liées par bail d'un logement à loyer modique que le locataire occupe depuis janvier 2015. Il est situé dans un complexe de 182 logements repartis dans plusieurs immeubles dont certaines maisonnettes. Ces dernières comportent cinq chambres à coucher destinées aux familles nombreuses. Ce complexe occupe un quadrilatère et met à la disposition des locataires des espaces verts ainsi que des terrasses communes. Le logement du locataire est situé très près et donne sur une série de maisonnettes. À l'avant de ces dernières, il y a des terrasses communes. Ces lieux sont propices aux rassemblements, ce qui crée du bruit perceptible des logements voisins. Le tout devenant dérangeant durant la période estivale surtout du jeudi au dimanche.

[3] Il y aurait de l'action selon les termes utilisés par le locataire et son témoin habitant le logement directement sous le sien. C'est-à-dire du va-et-vient entre les stationnements par des personnes de 15 à 25 ans, certains sont des occupants et les autres leurs invités. Des attroupements de plus d'une quinzaine d'individus qui consomment



alcool et stupéfiants. En plus des bruits de voix fortes, il y avait à certaines occasions de la musique et des bruits de bouteilles cassées. C'est ainsi que le locataire décrit le trouble subit de façon hebdomadaire et pouvant aller jusqu'à 3-4 heures am durant les mois de juin à septembre de chaque année. On ferait des annonces sur les réseaux sociaux de la tenue de partys ce qui ferait perdre le contrôle sur le nombre de participants. Certaines activités criminelles comme le trafic de stupéfiants y prendraient également place.

[4] Dès son arrivée en 2015, le locataire constate la situation problématique et il s'en plaint auprès des représentants du locateur et des policiers. Mais les délais d'interventions des policiers et des agents de sécurité du locateur ne permettaient pas souvent de faire constater le bruit. De plus, les agents de sécurité du locateur n'ont pas le pouvoir de faire identifier les individus présents. Il était donc difficile de distinguer les occupants des nombreux visiteurs. Il appert également que les policiers peuvent plus difficilement intervenir sur un terrain privé pour le bruit. Il doit sembler-t-il y avoir une plainte pour justifier leur intervention en pareil endroit.

[5] Mais il y a plus. Sur chaque relevé d'appel policier apparaît des mentions que ce secteur est connu et que chaque intervention exige l'implication de plus d'un duo de policiers à la fois. Il y est inscrit que des coups de feu ont déjà été entendus et des policiers intimidés. À deux reprises, les policiers ont fait appel à leur intervention tactique sur les lieux.

[6] Le locataire dépose les nombreuses plaintes faites auprès de différents services du locateur. En plus du bruit, il dénonce les lacunes à la sécurité des lieux. Notamment, le besoin de mettre en fonction l'éclairage extérieur ainsi que réparer les serrures des entrées des bâtiments. Le locataire fera également appel à différents services gouvernementaux et communautaires afin de dénoncer la situation. Le locataire et son témoin ont pu identifier les occupants de trois logements parmi les jeunes troublants. Le tout a été porté à la connaissance du locateur. La concertation des différents services de sécurité, la mise sur place de comités, l'augmentation des patrouilles ainsi que certaines arrestations faites au printemps 2017 ont permis de diminuer les problèmes de bruit et de sécurité au cours de l'été 2017. Sans toutefois faire complètement cesser le trouble. Et plus particulièrement pour le locataire.



[7] En effet, ce dernier a été victime d'incidents très troublants. Le 18 août 2015, la vitre de sa chambre à coucher sera fracassée par une roche. On retrouvera une échelle adossée au mur ayant permis à un individu d'accéder à cette fenêtre. Quatre jours plus tard, le locataire recevra des menaces verbales de cesser ses plaintes à la police.

[8] En juin 2016, c'est la porte-patio du salon du logement et sa moustiquaire qui seront endommagées. Le 20 juillet 2016, c'est au tour de la moustiquaire de sa chambre à coucher d'être brisée. Le 5 septembre 2017, c'est une roche d'environ 10 cm de diamètre qui sera propulsée dans sa chambre fracassant à nouveau la fenêtre.

[9] En défense, on fera entendre le Directeur des activités communautaires et sociales du locateur qui est en poste depuis mai 2016. Avant cette date, il était en charge d'un projet de prévention qui a été mis en place en août 2015 au complexe immobilier en cause, le tout en collaboration avec des organismes communautaires. Entre 2005 et 2010, le témoin a œuvré au service de sécurité du locateur. Il indique que la sécurité des immeubles du locateur est confiée à une coopérative qui s'occupe d'embaucher des gardiens de sécurité comme patrouilleur. Six agents répondent donc aux plaintes entre 16 heures et 1 heure am pour diminuer à deux agents entre 1 heure et six heures am. Et ce, pour un très grand territoire de l'Île de Montréal. Le rôle de ces patrouilles est de donner une présence rassurante en plus de voir au respect des règlements du locateur. Ces agents émettent des rapports à chacune de leurs visites. L'analyse des rapports et la collecte des images des caméras de sécurité sont par la suite étudiées. Il y a un lien centralisé entre le service de sécurité ainsi que les corps policiers. On établit des plans d'action afin de répondre aux différentes problématiques de sécurité en collaboration avec différents intervenants, notamment les résidents, les policiers et le CLSC. Un programme spécifique a également été mis en place dans le complexe immobilier en cause afin de hausser le sentiment de sécurité de ses habitants. Le locataire aurait participé à certaines de ces rencontres.

[10] Le témoin déclare ne pas être surpris par la problématique décrite par les témoins en demande. Il ne nie pas qu'il y ait eu des attroupements pouvant comporter de 50-60 personnes faisant la fête. Le locateur, par l'entremise de son service de sécurité, aurait augmenté les patrouilles dans ce secteur. Ainsi, ces dernières se seraient présentées de 3 à 4 fois par semaine au cours de l'été 2016. Il admet qu'il arrive souvent que les perturbateurs reviennent peu de temps après le départ des agents de sécurité pour poursuivre leurs activités.



[11] Des travailleurs de rue passeraient également des messages positifs aux occupants du complexe afin de favoriser le respect entre voisins et la dénonciation du trouble. Le tout servant à nourrir leurs statistiques et cibler leurs interventions. Ces plaintes serviraient à identifier les locataires fautifs afin de monter un dossier auprès des instances civiles. Pour le reste, il s'agit du travail des policiers.

[12] En l'instance, le témoin confirme que certains locataires fautifs ont été identifiés. Il est au courant que des lettres d'avertissements leur ont été transmises. Il n'est cependant pas informé si des recours judiciaires ont été entrepris contre eux. Ce serait le travail d'un autre département du locateur.

[13] Le témoin affirme que le locateur fait le maximum avec le peu de ressource mis à sa disposition. Selon lui, aucun propriétaire privé n'en ferait autant pour ses locataires. Et les débordements feraient partie du milieu de vie particulier des logements à loyer modique. Plus particulièrement dans les immeubles pour les familles.

[14] On dépose d'autre part, une lettre transmise le 28 septembre 2015 à trois locataires différents dont le logement est près de celui du locataire. Il est utile d'en reproduire le contenu identique :

L'Office municipale d'habitation de Montréal a reçu une plainte à votre sujet. En effet, il semble qu'un ou des membres de votre ménage fait(ont) bruit qui dérange votre entourage.

À titre de locataire, vous devez respecter la clause suivante :

Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage de son logement ou l'accès à celui-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubles la jouissance normale des autres locataires.

Si tel est le cas, nous vous demandons de prendre les mesures qui s'imposent pour corriger la situation.

Nous vous remercions de votre collaboration.

[15] Le 24 mai 2016, on transmettait une seconde lettre à deux des trois locataires auparavant en cause. Cette lettre se lit comme suit :

L'Office municipal d'habitation de Montréal a reçu une plainte concernant le bruit excessif provenant de votre appartement.



En effet, il semble que pendant le week-end du 20 mai (vendredi, samedi, dimanche et lundi), vous et des personnes visiteurs à votre domicile avez fait du bruit qui a empêché les autres locataires de pouvoir dormir.

À titre de locataire, vous devez respecter la clause suivante : Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage de son logement ou l'accès doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Si tel est le cas, nous vous demandons de prendre les mesures qui s'imposent pour corriger la situation.

Nous vous remercions de votre collaboration.

[16] L'agente de location ayant signé ces lettres n'a pas témoigné.

Le droit

[17] Le présent recours a comme fondement légal l'article 1861 du *Code civil du Québec* qui prévoit :

1861. *Le locataire, troublé par un autre locataire ou par les personnes auxquelles ce dernier permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci, peut obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste.*

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence ; le locateur peut s'adresser au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi.

[18] Pour réussir en l'instance, le locataire doit établir que les bruits perçus sont excessifs selon une norme objective. De plus, dans l'analyse de la preuve reçue, le Tribunal doit prendre en considération l'article 976 du *Code civil du Québec* qui prévoit :

976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.



[19] La présence de familles nombreuses regroupées en face du logement du locataire est susceptible de créer beaucoup plus de bruit qu'un autre type d'occupation. Le locataire doit vivre avec ces particularités et être plus tolérant que s'il habitait dans un autre milieu. Mais, ces familles nombreuses doivent, de leur côté, faire cesser le bruit dérangeant en fin de soirée et durant la nuit. Les parents devraient avoir un contrôle sur leurs jeunes adultes et leur interdire de faire des invitations spontanées susceptibles de créer des attroupements pouvant atteindre jusqu'à 50 personnes.

[20] Le Tribunal partage l'opinion du mandataire du locateur à l'effet que la répression des activités criminelles ayant lieu sur le terrain du complexe est du mandat des services policiers. Et qu'il ne saurait être question d'indemniser le locataire pour les dommages résultant d'actes criminels dont il a été victime.

[21] Par contre, le locateur devait utiliser les outils à sa disposition pour favoriser la sécurité des occupants de ses immeubles. Le Tribunal n'a pas à évaluer les programmes de préventions qui pourront donner, espérons-le, des résultats à long termes. Il s'agit cependant en l'instance de vérifier si le locateur a utilisé les outils de droit civil à sa disposition afin de faire cesser le trouble dès qu'il y a eu dénonciation en 2015.

[22] L'envoi de deux lettres plutôt laconiques aux locataires troublants est nettement insuffisant. On ne semble donc pas avoir fait enquête, rencontré les fautifs, transmis de mise en demeure formelle ni déposé de recours en résiliation de bail contre ces derniers. C'est pour le moins étonnant. Et le Tribunal ne peut accepter l'argument que l'Office fait habituellement ce qu'il faut faire dans ce type de dossier.

[23] De plus, aucune preuve n'a été donnée relativement aux réparations nécessaires aux lumières et aux serrures des portes d'entrées qui auraient haussé la sécurité des lieux. Il est difficile d'identifier des suspects avec des caméras si l'éclairage extérieur est non fonctionnel. Le Tribunal ne peut donc évaluer s'il y a eu diligence de ce côté.



[24] Le Tribunal ne retient pas non plus l'argument que le locataire n'aurait pas minimisé ses dommages en refusant l'offre du locateur de le relocaliser dans un autre logement dès 2015. La preuve est insuffisante à établir le caractère déraisonnable du refus de ce dernier. S'agissait-il d'un logement dans le même secteur? Avec des caractéristiques semblables? Est-ce que ce changement impliquait des frais?

[25] Vu ce qui précède, le locataire a rencontré son fardeau de preuve d'établir que le locateur n'a pas pris les mesures à sa disposition afin de faire cesser le trouble provoqué par certains de ses voisins. Le témoignage sincère du locataire corroboré par celui précis et posé de son témoin ont convaincu le Tribunal des nombreuses conséquences négatives sur le sommeil, l'humeur et les activités courantes du locataire. Ce dernier a témoigné et produit les très nombreuses plaintes faites auprès du locateur et différents organismes sans qu'on réussisse, de façon notable, à faire diminuer le trouble durant les années 2015 et 2016. Le tout ayant nécessité de nombreux efforts et beaucoup de temps. Sans compter la frustration vécue et le sentiment d'insécurité ressenti lors de ses déplacements dans les espaces communs de l'immeuble. Le locataire ayant dû diminuer ou abandonner certaines sorties ou activités pour ce motif. Tout ceci aurait pu être évité ou écourté si le locateur avait exécuté ses obligations dès le début.

[26] Vu ce qui précède, le Tribunal accorde 1 500\$ afin de compenser les dommages moraux pour chacun des étés 2015 et 2016 où les effets du bruit dérangeant étaient constants. À cette somme s'ajoutent les dommages évalués à 800\$ pour l'été 2017 où il est admis que le trouble avait diminué sans toutefois avoir cessé. Le locataire a, par conséquent, justifié sa réclamation pour un montant total de 3 800\$.

[27] De plus, le Tribunal émet l'ordonnance au locateur de faire le nécessaire auprès des occupants troublants afin qu'eux ou leurs invités cessent le dérangement. La demande d'exécution provisoire n'est cependant pas justifiée en l'instance.



POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] **ACCUEILLE** en partie la demande du locataire ;

[29] **ORDONNE** au locateur de prendre les moyens nécessaires afin de faire cesser le bruit auprès des occupants troublants du complexe immobilier ;

[30] **CONDAMNE** le locateur à payer au locataire la somme de 3 800 \$, avec intérêts et l'indemnité additionnelle à compter du 9 novembre 2015, plus le remboursement des frais de signification de 9 \$.



COMMENTAIRES

Un locataire troublé dans son occupation des lieux, par un autre locataire ou par toute autre personne à qui on donne accès, peut demander une diminution de loyer ou la résiliation du bail ainsi que des dommages moraux à certaines conditions.

Le locataire troublé doit démontrer que les bruits dont il se plaint sont objectivement excessifs, qu'ils excèdent les limites de la tolérance que les voisins habitant dans un immeuble à logements se doivent. Dans l'évaluation des inconvénients, le type d'Habitation doit être considéré. Ainsi, les limites de la tolérance entre voisins ne seront pas les mêmes si les personnes habitent un immeuble de trois logements ou si elles habitent un immeuble de vingt logements.

Le locateur a l'obligation d'utiliser les moyens mis à sa disposition pour favoriser le mieux-être des locataires pour faire cesser le trouble qui lui est dénoncé.

Dans cette affaire, deux courtes lettres ont été transmises aux locataires troublant la jouissance paisible des lieux. Le tribunal a statué que l'envoi de deux lettres était nettement insuffisant pour faire cesser le trouble. L'office ne s'est pas acquitté de son devoir d'agir et de prendre les moyens mis à sa disposition pour faire cesser la situation et favoriser le mieux-être des locataires.

Voyant que la situation ne se réglait pas, en plus de l'envoi des deux lettres, l'office aurait dû faire enquête, rencontrer les personnes, transmettre des mises en demeure formelles, déposer un recours en résiliation de bail. Pour ces raisons, le tribunal a accordé au locataire des dommages moraux.

Il faut garder à l'esprit qu'en matière de troubles et inconvénients causés par un locataire, le locateur doit agir et tout mettre en œuvre pour régler la situation.



VIOLENCE CONJUGALE – INSCRIPTION LISTE D'ATTENTE – RÉVISION

**NATHALIE DUCHESNE c.
OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LÉVIS
Régie du logement no 402380 18 20180605 G
Micheline Leclerc, juge administrative
Jugement rendu le 25 juillet 2018**

DÉCISION

[31] La locataire demande la révision de la décision du locateur de ne pas l'inscrire sur la liste d'admissibilité, l'exécution provisoire de la décision nonobstant appel et la condamnation aux frais.

LA PREUVE

[32] La locataire occupe un logement à loyer modique situé dans un immeuble de catégorie famille de l'Office municipal d'habitation de Québec et elle a demandé un logement situé dans un immeuble pour personnes âgées de 50 ans et plus de l'Office municipal d'habitation de Lévis parce qu'elle a été victime de violence conjugale (L-1).

[33] Sa demande a été rejetée le 25 mai 2018 (L-2) malgré la preuve documentaire fournie (L-4 et L5) et elle a introduit sa demande en révision le 5 juin suivant.

[34] Au soutien de sa demande, elle explique qu'elle a vécu de la violence conjugale en 2014, 2015 et 2016 et qu'elle ne se sent pas en sécurité dans son logement situé au rez-de-chaussée (L-3) et où la violence est survenue.

[35] Comme l'Office municipal d'habitation de Québec n'a pas d'immeuble pour personnes âgées de 50 ans et plus, elle a pensé à celui de Lévis qui possède de tels immeubles, sa sœur habitant de surcroît à Lévis.



[36] Le représentant du locateur explique que la locataire n'est pas admissible parce qu'elle n'a pas résidé à Lévis au moins 12 mois avant sa demande et que son cas n'a pas été jugé prioritaire puisqu'il n'y aurait eu aucune attestation de violence conjugale.

[37] Il a produit le rapport de madame Saindon qui a été en charge de son dossier (P-1) et le Tribunal l'a autorisé à produire la décision de non-admissibilité,

QUESTION EN LITIGE

[38] La locataire a-t-elle démontré avoir été victime de violence conjugale lui permettant d'obtenir un logement dans un immeuble pour personnes âgées de 50 ans et plus de l'Office municipale d'habitation de Lévis (ci-après « OMH de Lévis »), tel que prescrit à l'article 14 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* ?

DÉCISION

[39] L'article 14 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* stipule ce qui suit :

« **14.** Est admissible à la location d'un logement à loyer modique de la catégorie et de la sous-catégorie auquel il a droit en vertu du présent règlement le demandeur qui satisfait aux conditions suivantes :

1° il est inscrit au registre des demandes de location ;

2° il peut assurer, de façon autonome ou avec l'aide d'un soutien extérieur ou d'un proche aidant, la satisfaction de ses besoins essentiels, en particulier ceux reliés aux soins personnels et aux tâches ménagères usuelles ;

3° il est citoyen canadien ou résident permanent au sens de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (L.C. 2001, c. 27), et est résident du Québec ;

4° pendant au moins 12 mois au cours des 24 mois précédant sa demande ou sa réinscription, il a résidé au Québec ou, si le règlement du locateur le prévoit, dans le territoire de sélection du locateur ;



5° ses revenus et, le cas échéant, ceux de son ménage sont égaux ou inférieurs au montant maximal qui lui est applicable en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale.

Dans le cas de la location d'un logement dont le propriétaire est une coopérative d'habitation locative ou un organisme sans but lucratif, le demandeur doit également remplir les conditions d'admissibilité établies par l'acte constitutif ou un règlement de la coopérative ou de l'organisme.

La condition de résidence prévue au paragraphe 4 du premier alinéa ne s'applique pas aux personnes suivantes :

1° la personne handicapée qui, en raison d'une incapacité motrice, est susceptible d'avoir des difficultés à accéder à un logement ou à y circuler ou la personne dont le ménage comprend une telle personne ;

2° la personne victime de violence conjugale selon une attestation délivrée par une maison d'hébergement pour de telles personnes, par un corps de police ou par un établissement du réseau de la santé et des services sociaux. »

[40] Dans une affaire similaire, la Cour du Québec a confirmé la justesse de la notion de violence conjugale retenue par le juge administratif alors que le locateur plaidait que la violence conjugale devait être « contemporaine à la demande d'attribution d'un logement »¹ :

« [85] Indépendamment de la suffisance des pièces déposées par la défenderesse au soutien de sa demande, retenons que la preuve, non contredite, a établi que :

- Francine Raymond a eu, à une certaine époque, une relation amoureuse avec un dénommé Gilbert Lavoie ;
- dans le cadre de cette relation, il y a eu un acte de violence grave et bien documenté ;
- même si elle a revu son agresseur sporadiquement dans les années qui ont suivi, sa peur s'est exacerbée avec le temps, surtout en 2008 où il y a eu recrudescence de certains symptômes chez elle.

1. *Office municipal d'habitation de Montréal c. Raymond* 2011 QCCQ 4307, Honorable Georges Massol, J.C.Q.).



[86] Le régisseur a donné une interprétation certes plus large que celle suggérée par le demandeur.

[87] La position du régisseur semble en être une possible et raisonnable en l'espèce. Il a pris connaissance et tenu compte de la littérature qui lui avait été soumise concernant la violence conjugale. Il a entendu la défenderesse ainsi que son fils. Il a ainsi mis de côté l'interprétation restrictive voulant qu'il fallait un élément de contemporanéité entre l'agression et la demande formulée en vertu de l'article 14 du Règlement.

[88] La notion de violence conjugale retenue par le régisseur cadre tout à fait avec celle énoncée par la Table de concentration en violence conjugale [46], elle-même basée sur la déclaration sur l'élimination de la violence à l'égard des femmes [47] ainsi que celle du Gouvernement du Québec dans la politique d'intervention en matière de violence conjugale [48].

[89] Selon ses définitions, la violence conjugale peut être vécue dans une relation maritale, extra-conjugale ou amoureuse à tous les âges de la vie.

[90] La violence conjugale peut avoir de multiples conséquences sur les victimes, tels que la perte de l'estime de soi, dépression, stress, anxiété, symptômes de stress post-traumatique, sentiment de peur, fuite dans l'alcool, isolement social [49].

[91] Selon un autre document produit devant la Régie, une victime vit en état d'alerte sous la menace permanente de l'agression qui peut surgir n'importe quand [50].

[92] Ailleurs, on indique :

« Cela peut prendre jusqu'à deux ans avant que les symptômes disparaissent et ça peut être plus long lorsque c'est répété. Les symptômes peuvent être différés, c'est-à-dire que la femme victime de violence conjugale peut ressentir des symptômes dix ans après une rupture [...] » [51].

[93] Muni de ces informations, de celles du psychiatre voulant qu'il y avait une recrudescence des symptômes chez madame Raymond, de son témoignage quant à la terreur, la peur et



l'angoisse dans lesquelles elle vivait qui étaient encore reliées à son agression et étaient toujours actuelles [52], le régisseur pouvait raisonnablement conclure que la locataire était encore victime de violence conjugale et que ses conséquences, bien que non contemporaines à l'agression, étaient toujours présentes.

[94] À cet égard, le Tribunal doit statuer que la conclusion du régisseur à cet égard est raisonnable et commande un haut degré de référence.

(les soulignés sont de la soussignée)

[41] La Cour a ensuite conclu que la décision du juge administratif sur la recevabilité des attestations fournies en regard des exigences énoncées à l'article 14 était raisonnable :

« [97] Selon un autre document produit devant la Régie, une victime vit en état. Dans sa décision, le régisseur indique :

« Quant à l'attestation, le Tribunal est d'avis qu'il serait aller à l'encontre du sens de la loi en exigeant qu'une telle attestation soit soumise à une formalité rigide ; en somme, ce qu'on veut, c'est un document émanant d'une source reconnue, fiable, indépendante, qui atteste de l'existence de la violence conjugale. Dans le cas présent, le document de l'Indemnisation des victimes d'actes criminels, les rapports de police, l'évaluation du Dr Robert Labine, psychiatre, sont autant d'attestations valables. » [53] »

[42] Qu'en est-il dans le présent cas ?

[43] La locataire âgée de 50 ans dépose une demande pour obtenir un logement à loyer modique à l'OMH de Lévis le 18 avril 2018 en soulevant l'exception prévue à l'article 14 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* relativement à de la violence conjugale.

[44] Au soutien de sa demande, la locataire a joint une lettre décrivant son vécu :

« Tel que convenu lors de notre conversation téléphonique du 13 avril 2018, je tiens à vous écrire tout ce donc que j'ai vécu depuis 4 ans concernant la violence conjugale.



Tout ce dont que j'ai vécu c'est de la violence psychologique ainsi qu'à mainte reprise m'harcelant que si il me recontre dans la rue qu'il va me foncer dedans en voiture ou bien à pied et qu'il n'y aura plus personne qui voudra de moi, que je n'existera plus.

Depuis 3 ½ ans je me suis beaucoup isolé, ayant peur de le rencontrer dans la rue ou sortie. Je ne veux plus sortir seul, je me demande souvent quesque je peux faire pour m'en sortir. Je demande à mes sœurs de m'accompagner pour mes courses et sorties et ainsi à mai fille de 32 ans. Et non à mon fils car il demeure à Berlin en Europe pour son travail.

Je vis au centre-ville dans un logement au 1^{ère} étage très près du trottoir, mes fenêtres sont très basses, j'entend tout ce qui se passe à l'extérieur de mon logement, jour pour jour je me sens en insécurité intérieurement, malheureuse n'ayant plus d'espoir de m'en sortir car je me sens dérouteré du moment présent à mon futur.

De plus, je vis dans un 3 ½ au 1^{er} plancher au dessus de moi, il y a un 4 ½ avec un couple et 2 enfants.

Donc, un enfant très très bruyant de environ 3 ans qui coure de long en large de l'appartement à toute heure du jour. Ceci veut dire autant la nuit que le jour et les parents qui intervienne très peu il crit souvent après l'enfant. Et l'enfant continue à courir. J'ai tenté de discuter avec elle pour le bruit et elle m'a dit qu'elle fait pas de bruit et lui m'a dit qu'il paye son loyer. Je les entend se chicaner et je suis sur qu'il y a violence en haut chez moi. Suite à mon agissement, j'ai réfléchi à tout ce que je peux faire de ma vie pour m'en sortir.

En réfléchissant à tout ce dont j'ai vécu et je vis en ce moment, je me suis dit que je vais faire une demande Hlm à Lévis 50 ans et plus pour repartir ma vie du bon pied.

Je constate que je divulgue toute la vérité de mon vécu de violence conjugale depuis 4 ans car en février 1992, je mettait fin à une relation de violence conjugale du père de mes 2 enfants issue d'une fille de 32 ans et un fils de 28 ans. J'ai vécu avec lui (le père de mes enfants) toutes les formes de violences.



C'est ainsi que je me suis résonné en me disant que je dois faire quelque chose... C'est pour cela que j'ai fait des cours en 2017 à violence Info (les clés de reconstruction de soi) et un suivi externe à la Maison du cœur et aussi maison des femmes. Que je vais vous joindre à ma lettre de mon vécu.

En conclusion, j'ai besoin de vivre libre et non dans la peur de violence, de ce qui peut m'arriver si je rencontre ces individus violent sur la rive-Nord. C'est pour cela que je fais une demande de hlm à Lévis! Puisque je prime ma sécurité et mon bien-être intérieur pour un mieux être jour pour jour.

Je souhaite d'être bien comprise de mon vécu de violence conjugale, si toutefois vous avez besoin d'autres informations, vous pouvez me contacter au numéro suivant (...) ou bien par courriel (...).

Je vous souhaite madame, Saindon, mes sincères salutations distinguées.

N.B. Merci! et au Plaisir!

PJ. – Lettre suivi maison des femmes

- Lettre suivi maison du cœur
- Lettre cour violence info
- Lettre cour YMCA
- Suivi à la maison de la famille Charlesbourg par Marc pour information appeler la directrice Nathalie Laroche
- Fais cour de miniyoga à la maison de la Famille donné par violence info.» (sic)

[45] Le 25 mai suivant, le locateur maintient la décision de non-admissibilité au motif que :

« Les membres du comité ne peuvent vous accorder la priorité de violence conjugale puisque vous n'avez plus de suivi depuis l'an passé et vous n'êtes pas en situation de danger actuellement. »

[46] Ce motif est clairement fondé sur une prémisse erronée et déraisonnable considérant la preuve administrée et le jugement de la Cour du Québec précité.



[47] Qu'en est-il des attestations exigées par l'article 14 *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* ?

[48] La locataire a remis les lettres suivantes à l'appui de sa demande :

Maison du Cœurs des femmes du 6 avril 2018 :

«Attestation de suivi psychosocial

Cette lettre est pour confirmer que Madame Nathalie Duschesne a eu un suivi individuel avec une intervenante de la Maison du Cœur pour femmes du 19 septembre 2016 au 12 février 2018.

La mission de notre organisme est de venir en aide aux femmes et aux enfants victimes de violence conjugale et/ou familiale.

Si des informations supplémentaires s'avéraient nécessaires concernant ce dossier, n'hésitez pas à me contacter »

La maison des femmes de Québec du 18 avril 2018 :

« Objet: Attestation de consultation des services externes

Madame, Monsieur,

La présente est pour vous informer que Mme Nathalie Duschesne a consulté les services externes de la Maison des Femmes de Québec aux dates suivantes: 26 novembre 2015, 3 décembre 2015, 10 décembre 2015, 14 janvier 2016, 11 février 2016 et 26 mai 2016.

La Maison des Femmes de Québec est une ressource d'hébergement pour les femmes victimes de violence conjugale et leurs enfants. Nous offrons un lieu d'hébergement sécuritaire, ainsi que de l'aide, du soutien, de l'information et de l'accompagnement dans leurs démarches. Nous offrons des services de consultations externes pour les femmes et les enfants qui manifestent des besoins d'accompagnement et de soutien quant à la dynamique de violence conjugale ou violence post-séparation subie, sans avoir recours aux services d'hébergement.



L'adresse de la Maison des Femmes étant confidentielle, vous pouvez communiquer avec nous par téléphone au (418) 522-0042, ou en utilisant notre casier postal: La Maison des Femmes de Québec, Casier Postal 48023, Québec, G1R 5R5.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.»

Violence Info du 5 avril 2018 :

«OBJET: Attestation de participation de madame Nathalie Duchesne au yoga offert par Violence Info

Madame, Monsieur,

Violence Info est un organisme communautaire dont la mission est l'intervention et la prévention de la violence dans les relations conjugales et amoureuses auprès des femmes, des enfants et de la collectivité. Des services d'aide individuelle et de groupe sont proposés aux femmes afin de leur permettre d'identifier la présence de violence conjugale et ses conséquences, de mieux comprendre la problématique, de verbaliser leur vécu de violence conjugale, de favoriser leur estime de soi et leur autonomie et d'entamer une démarche de reprise de pouvoir sur leur vie.

Madame Duchesne a participé à un total de 29 séances de yoga du printemps 2017 à l'hiver 2018.

Printemps 2017 : Les mercredis 24 mai 2017, 31 mai 2017, 7 juin 2017, 14 juin 2017, 21 juin 2017. Total 5 séances.

Été 2017 : Les mercredis 28 juin 2017, 5 juillet 2017, 12 juillet 2017, 19 juillet 2017. Total 4 séances.

Automne 2017 : Les mardis 12 septembre 2017, 19 septembre 2017, 26 septembre 2017, 3 octobre 2017, 10 octobre 2017, 24 octobre 2017, 31 octobre 2017, 7 novembre 2017, 14 novembre 2017, 21 novembre 2017. Total 10 séances.

Hiver 2018 : Les mardis 13 février 2018, 27 février 2018, les mercredis 7 mars 2018, 14 mars 2018, 21 mars 2018, 28 mars 2018, 4 avril 2018, 11 avril 2018, 18 avril 2018, 25 avril 2018. Total 10 séances.



Pour plus d'information, vous pouvez me contacter au 418-667-8770. Veuillez accepter, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations. »

(les soulignés sont de la soussignée)

[49] Ces documents délivrés par des ressources destinées à aider les femmes victimes de violence conjugale attestent que la locataire a été victime de violence conjugale et de l'avis du Tribunal, ils correspondent aux attestations exigées.

[50] Au surplus, la lettre de la YWCA de Québec du 10 avril 2018 confirme l'implication récente de la locataire :

«La présence est pour attester de la participation de Mme Nathalie Duchesne au programme Étinc'elle de la YWCA Québec. Le programme cible les femmes qui souhaitent se remettre en action vers un projet significatif comme une réinsertion sur le marché du travail, un retour aux études, de l'implication bénévole, etc. Le programme offre des sessions d'ateliers de groupe sur 6 semaines, portant sur divers sujets comme l'affirmation de soi, la communication, la découverte des forces uniques, l'entrevue d'embauche, les soins de la peau, l'art vestimentaire, et bien plus. Étinc'elle permet aux femmes de briser l'isolement, reconnecter avec elles-mêmes, regagner leur autonomie et retrouver leur motivation. Dans un climat sécuritaire, elles peuvent se permettre d'être elles-mêmes, sans jugement et créer des liens significatifs avec d'autres femmes vivant des difficultés similaires. Elles ont également l'occasion de prendre un temps de pause pour se mettre au centre de leurs priorités, souvent pour la première fois depuis bien longtemps.

C'est le cas de Nathalie, qui a participé au programme Étinc'elle à la session de novembre-décembre 2017. Mme s'est montrée très assidue et a assisté à tous les ateliers de groupe de la session, et ce, même lorsqu'elle souffrait de douleurs physiques. Elle s'est montrée intéressée par les propos abordés par les conférencières et démontrait une belle ouverture d'esprit à l'endroit des personnes impliquées dans le programme. En participant à Étinc'elle, Nathalie souhaitait renforcer son estime de soi et se mettre en action après



certaines expériences de vie difficiles. Même s'il était parfois difficile pour elle de partager ses sentiments avec le groupe, elle a su s'ouvrir et se montrer vulnérable au groupe à travers les semaines. Nathalie a été active dans son cheminement personnel et a su chercher l'aide qui lui était nécessaire pour aller de l'avant dans ses objectifs. Encore à ce jour, elle continue à travailler sur elle-même et à mettre sur pied des stratégies pour améliorer sa qualité de vie. J'encourage d'ailleurs Nathalie à persévérer vers l'atteinte de ses objectifs, et ce, tout en restant à l'écoute de ses limitations et de ses valeurs. »

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

- [51] **ACCUEILLE** la demande ;
- [52] **RÉVISE** la décision du locateur ;
- [53] **ORDONNE** l'inscription de la demande de la locataire au registre d'admissibilité à la location d'un logement à loyer modique de l'Office municipale d'habitation de Lévis dans un immeuble de catégorie pour personnes âgées de 50 ans et plus ;
- [54] **Sans frais vu l'exemption.**



COMMENTAIRES

Le tribunal a rejeté l'interprétation restrictive voulant que la violence conjugale soit contemporaine à la demande d'attribution d'un logement à loyer modique pour bénéficier et répondre aux critères d'exception prévu à l'article 14 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Cette décision précise la notion de violence conjugale. Les conséquences de la violence conjugale peuvent être ressenties sur une très longue période même si la situation de violence n'est pas actuelle. Le fait de ne plus avoir de suivi et de ne pas être en situation de danger imminente pour une personne, ne signifie pas qu'il n'y a pas violence conjugale au sens de l'article 14 du Règlement.

Tous les documents déposés au soutien de sa demande correspondent aux attestations exigées par le règlement. L'office aurait dû déclarer la requérante admissible et l'inscrire sur sa liste d'attente car les conséquences de la violence vécue étaient toujours présentes.



DEMANDE DE DIMINUTION DE LOYER – ÉTAT D'HABITABILITÉ

**GHISLAINE LAUZIER c.
OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE JOLIETTE
Régie du logement no 286440 29 20160711 G
Linda Boucher, juge administrative
Jugement rendu le 6 juin 2018**

DÉCISION

[55] Il s'agit d'une demande de la locataire qui réclame des dommages moraux (500 \$) ainsi qu'une diminution de loyer de 100 \$ à compter du mois de juillet 2016 et jusqu'à ce que des travaux soient exécutés.

[56] Aussi, l'émission d'une ordonnance enjoignant le locateur de corriger le problème d'infiltration d'eau dans la salle de bain, l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'appel et la condamnation du défendeur aux frais judiciaires.

Le bail

[57] Les parties admettent être liées par un bail du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 424 \$ reconduit depuis.

[58] Le logement visé est composé de 3 pièces et demie.

La preuve

[59] La locataire fait valoir que du mois de juillet 2016 au mois d'août 2017, elle a subi 6 infiltrations d'eau dans sa salle de bain.

[60] L'eau provenait à chaque fois du logement du dessus et coulait du plafond à côté de sa toilette.

[61] Elle devait garder un seau pour récupérer l'eau et le vider au besoin.



[62] Le locateur est bien intervenu pour procéder à des réparations, mais pas récemment et son plafond et son plancher de tuiles sont encore abîmés.

[63] Une série de photographies démontrent l'impact de ces infiltrations d'eau dans la petite salle de bain.

[64] La locataire ajoute qu'elle a dû nettoyer les lieux après une tentative de recherche de la source de l'infiltration et veut être compensée en conséquence. Aussi, pour avoir eu à composer avec les conséquences des infiltrations et, notamment, gérer l'eau qui coule, le stress que la situation récurrente lui cause et la crainte d'une récurrence.

[65] Pour la perte de valeur locative, elle demande une diminution de loyer jusqu'à ce que les travaux de réhabilitation de sa salle de bain soient complétés et, pour ce faire, demande l'émission d'une ordonnance en ce sens.

[66] En défense, un agent du locateur, M. Clément Fréchette, admet des infiltrations chez la locataire, mais pas autant que celle-ci allègue.

[67] À chaque fois, il a vérifié la source de l'infiltration et croyait l'avoir trouvée jusqu'à ce qu'une nouvelle infiltration d'eau se produise et nécessite une nouvelle réparation dans la salle de bain de la voisine du dessus.

[68] Des travaux ont été exécutés chez la locataire pour réparer les conséquences des infiltrations, mais pas récemment à la suite d'un nouvel épisode, admet-il.

[69] Il admet avoir oublié la locataire et l'avoir laissée durant 11 mois sans solution à son problème de dégradation de sa salle de bain.

[70] Ainsi peut-on résumer la preuve.

Le droit

[71] Les articles 1854, 1864 et 1910 du *Code civil du Québec* répondent à la demande de la locataire, ils stipulent ce qui suit :

1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.



Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.

1910. Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité; il est aussi tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail.

La stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité est sans effet.

[72] Les obligations du locateur mentionnées au premier paragraphe de l'article 1854 du *Code civil du Québec* sont dites de résultat dont il ne pourra se soustraire qu'en invoquant la force majeure.

[73] D'ailleurs, à ce sujet, les auteurs Beaudoin et Jobin s'expriment ainsi:

«...Dans le cas d'une obligation de résultat, la simple constatation de l'absence du résultat ou du préjudice subi suffit à faire présumer la faute du débiteur, une fois le fait même de l'inexécution ou la survenance du dommage démontré par le créancier. Dès lors, le débiteur, pour dégager sa responsabilité, doit aller au-delà d'une preuve de simple absence de faute, c'est-à-dire démontrer que l'inexécution ou le préjudice subi provient d'une force majeure. Il ne saurait être admis à dégager sa responsabilité en rapportant seulement une preuve d'absence de faute, c'est-à-dire démontrer que l'inexécution ou le préjudice subi provient d'une force majeure. Il ne saurait être admis à dégager sa responsabilité en rapportant seulement une absence de faute.» ((²))

2. Jean-Louis BEAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 5e édition, Cowansville, Y. Blais, 998, pages 36-37.



[74] Aussi, l'obligation du locateur à l'article 1854 al. 2 C.c.Q. est encore plus sévère puisqu'il s'agit d'une obligation de garantie :

« En présence enfin d'une obligation de garantie, le débiteur est présumé responsable. La seule façon pour lui d'échapper à sa responsabilité est de démontrer que c'est par le fait même du créancier qu'il a été empêché d'exécuter son obligation, ou encore que l'inexécution alléguée se situe complètement en dehors du champ de l'obligation assumée. » ((³))

[75] En l'occurrence, il appert de la preuve que du mois de juillet 2016 au mois d'août 2017, la locataire a subi des infiltrations d'eau récurrente dans sa salle de bain, lesquelles provenaient de la salle de bain de sa voisine du dessus.

[76] Ces infiltrations étaient importantes et ont provoqué des dégâts chez la locataire, dégâts qui ont été réparés mais effacés par des infiltrations plus récentes.

[77] Depuis, le locateur a oublié sa locataire en la laissant avec une salle de bain au plafond et au plancher significativement détériorés.

[78] Il est évident que le locateur a fait défaut de procurer à sa locataire un logement en bon état de réparation. Il a aussi failli à son obligation de réparer et a privé la locataire de la jouissance paisible de son logis.

[79] La locataire a aussi été privée d'une partie substantielle de la valeur locative de son logis.

[80] Durant les épisodes d'infiltrations, elle devait composer avec l'eau qui tombait dans un seau placé entre sa baignoire et sa toilette, avec les inconvénients que l'on peut supposer à l'usage de cette pièce des plus importantes, la locataire devait vider le seau périodiquement et procéder à du nettoyage.

[81] Bien que la locataire ne rapporte aucune autre infiltration depuis le mois d'août 2017, le plafond et le plancher de sa salle de bain sont encore détériorés.

3. Idem.



[82] Le locateur allègue que chaque infiltration était un évènement distinct, avec respect, le tribunal croit plutôt que toutes participaient d'une même source et un examen plus approfondi des sources probables d'infiltration ainsi qu'un suivi plus serré de la part du locateur et de ses agents auraient pu éviter les récidives.

[83] Partant, le tribunal opine que la locataire est bien fondée de se prévaloir de l'article 1863 C.c.Q. afin de réclamer une diminution de loyer et des dommages moraux pour les troubles et inconvénients que la situation lui a causés et lui cause à ce jour.

[84] Il y a aussi lieu d'émettre une ordonnance pour enjoindre le locateur à effectuer la remise en état de la salle de bain de la locataire et éviter que celle-ci ne sombre à nouveau dans l'oubli.

Diminution de loyer

[85] Le juge administratif Gilles Joly, dans l'affaire *Hajjar c. Hébert* ⁽⁴⁾ définit ainsi la diminution de loyer :

«Le recours en diminution du loyer a pour but de rétablir l'équilibre dans la prestation de chacune des parties au bail ; lorsque le montant du loyer ne représente plus la valeur de la prestation des obligations rencontrées par le locateur parce que certains services ne sont plus dispensés ou que le locataire n'a plus la pleine et entière jouissance des lieux loués, le loyer doit être réduit en proportion de la diminution subie.

Il s'agit en somme de rétablir le loyer au niveau de la valeur des obligations rencontrées par le locateur par rapport à ce qui est prévu au bail ; la diminution ainsi accordée correspond à la perte de la valeur des services ou des obligations que le locateur ne dispense plus. Il ne s'agit donc pas d'une compensation pour des dommages ou des inconvénients que la situation peut causer. »

4. R.D.L., 1999-10-06, SOQUIJ AZ-50068390.



[86] Tenant compte de cette définition et de la situation fluctuante de la salle de bain alors que la locataire a connu des périodes d'infiltration, des périodes sans infiltration mais avec des dommages et d'autres sans infiltration d'eau et sans dommages (après réparation), le tribunal lui accorde la somme globale de 800 \$ pour la période du mois de juillet 2016 au mois d'avril 2018.

[87] Pour la période débutant le 1^{er} mai 2018 et jusqu'à ce que les travaux de réparation de la salle de bain de la locataire soient complétés, le tribunal accorde à la locataire une diminution supplémentaire de 25 \$ par mois.

Dommages moraux

[88] Ce type de dommages vise à compenser le stress, les inquiétudes, la fatigue et les troubles et inconvénients de toutes sortes qu'a pu éprouver la partie lésée. Ce dommage est difficile à évaluer contrairement aux dommages pécuniaires, qui sont plus aisément quantifiables en raison de leur caractère objectif.

[89] Les dommages moraux ne peuvent se présumer et doivent être prouvés selon les règles de prépondérance. En effet, « Le dommage ne se présume jamais ; il doit être prouvé selon les règles ordinaires de prépondérance » ⁽⁵⁾. S'il s'agit de dommages moraux, « ...la difficulté à chiffrer un préjudice non économique ne doit pas équivaloir à une dispense d'avoir à prouver sa survenance. (...) Le simple fait que le préjudice soit moral ne permet pas de se contenter d'une simple affirmation générale » ⁽⁶⁾ expliquant qu'on a subi un quelconque préjudice.

[90] En l'instance, le tribunal est convaincu par la preuve de la locataire et lui accorde les 500 \$ que celle-ci réclame à titre de dommages moraux pour les inconvénients de toutes sortes que les infiltrations d'eau dans sa salle de bain lui ont fait subir.

5. *Éditions Vice-versa inc. c. Aubry* (opinion du juge Beaudoin, dissident), C.A., 15 août 1996, J.E. 96-1711, [1996] R.J.Q. 2137, [1996] R.R.A. 982 (rés.) et en Cour Suprême, des juges Lamer et Major, dissidents: *Aubry c. Éditions Vice-Versa inc.*, C.S. Can., 9 avril 1998, J.E. 98-878, [1998] 1 R.C.S. 591.

6. *Ibid.*



Ordonnance

[91] Le tribunal ordonne au locateur de réparer le plafond et le plancher de la salle de bain de la locataire selon les règles de l'art afin d'effacer toute trace ou détériorations attribuables aux infiltrations d'eau.

[92] Puisque, de l'admission de la locataire, les infiltrations ont cessé, le tribunal juge que le préjudice causé à la 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*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[93] **ACCUEILLE** en partie la demande de la locataire ;

[94] **CONDAMNE** le locateur à payer à la locataire des dommages moraux de 500 \$;

[95] **CONDAMNE** le locateur à payer à la locataire à titre de diminution de loyer 800 \$;

[96] **DIMINUE** le loyer d'une somme de 25 \$ par mois à compter du premier mai et jusqu'à ce que les travaux ordonnés par le tribunal soient exécutés ;

[97] **ORDONNE** au locateur de réparer le plafond et le plancher de la salle de bain de la locataire selon les règles de l'art afin d'effacer toute trace ou détériorations attribuables aux infiltrations d'eau ;

[98] **CONDAMNE** le locateur à payer à la locataire les frais judiciaires de 65 \$;

[99] **REJETTE** la demande quant au surplus.



COMMENTAIRES

Cette décision rappelle les obligations du locateur concernant le maintien en bon état d'habitabilité du logement pendant toute la durée du bail, et l'obligation d'effectuer les réparations au bien loué.

Les obligations du locateur découlent du premier paragraphe de l'article 1854 du Code civil du Québec. Il s'agit d'une obligation de résultat et non de moyen. Pour se dégager de sa responsabilité, le locateur doit démontrer l'existence d'une force majeure et non seulement démontrer l'absence d'une simple faute de sa part.

Quant au deuxième paragraphe dudit article, il réfère à une obligation de garantie. Le locateur est donc présumé responsable. Pour se dégager de sa responsabilité, il doit démontrer qu'il a été dans l'impossibilité d'exécuter les travaux par le fait du locataire.

Dans le cas présent, l'office a oublié les demandes de la locataire, et n'a pas procédé aux réparations. La locataire a vécu avec une salle de bain détériorée. L'office a fait défaut de maintenir le logement en bon état d'habitabilité privant la locataire de la jouissance paisible des lieux, et d'une partie de la valeur locative de son logement en ne procédant pas aux réparations.

Le tribunal a donc accordé une diminution de loyer pour compenser la perte de jouissance des lieux, et des dommages moraux pour compenser le stress, les inquiétudes, la fatigue, les troubles et les inconvénients que les épisodes d'infiltration d'eau ont causés à la locataire.

De cette décision, on doit retenir que l'obligation pour le locateur d'offrir un logement en bon état, et de le maintenir pendant toute la durée du bail ne doit pas être prise à la légère. L'obligation de résultat ou de garantie oblige le locateur à la vigilance dans son examen pour découvrir la source du problème, et exécuter les réparations dans les règles de l'art, le tout dans un délai raisonnable.



DIMINUTION DE LOYER – DOMMAGES INTÉRÊTS

**ROSELEEN MCGAW c.
OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL
Régie du logement no 199161 31 20150212 G
Manon Talbot, juge administrative
Jugement rendu le 17 janvier 2018**

DÉCISION

[100] Par un recours introduit le 12 février 2015 et amendé le 8 juin suivant, la locataire demande l'émission d'une ordonnance d'exécution de travaux, une diminution de loyer de 100 % à compter de décembre 2014, des dommages moraux (5 000 \$) et matériels (3 695 \$) ainsi que les intérêts et les frais.

CONTEXTE

[101] La locataire était liée par un bail dans un immeuble pour personnes retraitées reconduit depuis 2007 concernant un logement de 3 ½ pièces situé au 5^e étage d'un immeuble composé de 83 unités réparties sur sept niveaux.

[102] Lorsque la locataire quitte le logement concerné à la fin de son bail le 31 mai 2015, le loyer est de 594 \$ par mois.

[103] La locataire n'habitait plus les lieux, la demande d'exécution de travaux est devenue sans objet.

[104] La demande de la locataire est maintenue pour la diminution de loyer et les dommages aux motifs qu'elle a dû quitter le logement en raison des problèmes de chauffage, d'un taux d'humidité anormalement élevé et de présence de moisissures.

[105] Pour sa part, le locateur soutient essentiellement que les problèmes soulevés résultent des habitudes de vie de la locataire et non de déficiences de l'immeuble.



QUESTIONS EN LITIGES

[106] Pour trancher le litige, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

[107] Le locateur a-t-il procuré à la locataire un logement en bon état et la pleine jouissance des lieux ?

[108] La présence d'humidité dans le logement est-elle reliée aux habitudes de vie de la locataire ou d'un problème structurel de l'immeuble ?

[109] L'état des lieux justifiait-il la locataire de quitter le logement ?

[110] Dans l'affirmative, la locataire a-t-elle droit à une diminution de loyer et des dommages ?

LES FAITS

La preuve de la locataire

[111] À l'hiver 2013, la locataire constate la formation de condensation excessive sur les vitres de son logement.

[112] Il ne s'agit sûrement pas d'une situation unique à son logis puisque par un avis communiqué à tous les locataires le 8 janvier 2014, le locateur écrit :

« VERY IMPORTANT INFORMATION TO ALL TENANTS OF THE BUILDING

To all tenants who have a humidity problem caused after using their dryer.

We kindly ask you to put our dryer (empty) on at high temperature for 5 – 10 minutes before you dry your clothes.

Repeat this procedure once you have finished drying your clothes.

This should eliminate the humidity and condensation in the apartment as well as improving the performance of your appliance. »

[113] La locataire n'utilise pas de sècheuse dans son logis, mais la buanderie de l'immeuble.



[114] Le locateur fait aussi circuler une communication aux résidents de l'immeuble en février 2014 sur la prévention de la moisissure et des problèmes d'humidité dans les logements.

[115] Illustré par deux photographies prises du logement de la locataire en décembre 2013 où l'on démontre la condensation des fenêtres, le document indique les moyens à utiliser pour bien ventiler les lieux lorsque des locataires éprouvent des problèmes d'humidité dans leur logis.

[116] On suggère notamment d'ouvrir les fenêtres cinq minutes tous les jours, même lors de temps très froid, sans toutefois forcer leur ouverture si elles sont glacées, de même que de mettre en fonction l'échangeur d'air. On recommande également très fortement l'utilisation du ventilateur lorsque les occupants cuisinent et prennent un bain ou une douche et de maintenir le chauffage à au moins 15-18 degrés Celsius.

[117] Forte de ces recommandations et soucieuse de régler le problème de condensation, la locataire applique méticuleusement « le plan », déclare-t-elle.

[118] Le plan fonctionne, admet-elle, car elle ouvre les fenêtres plus longtemps que recommandé. Il n'en demeure pas moins que des taches de moisissures sont apparues, mais le concierge a repeint l'endroit affecté.

[119] Avec l'apparition des beaux jours, le problème est disparu jusqu'à l'automne suivant.

[120] La locataire précise qu'elle a débuté sa retraite à l'automne 2014, ce qui l'amène à être davantage dans son logement. Cependant, durant le mois de décembre, elle n'y est pas présente tous les jours.

[121] Pendant la période des Fêtes, alors qu'elle veut mettre en œuvre le plan pour enrayer la condensation, la porte-fenêtre est gelée et ne peut s'ouvrir. Conformément aux indications reçues l'année précédente, elle ne force pas son ouverture et laisse plutôt un message vocal au responsable de l'immeuble le 29 décembre pour une intervention de leur part.

[122] Sans nouvelles, elle communique de nouveau le 7 janvier 2015 avec le bureau du locateur et on semble surpris que personne ne se soit présenté pour faire des vérifications, raconte la locataire.



[123] Ce n'est qu'aux alentours du 21 janvier que deux personnes se présentent chez elle.

[124] Comme demandé, elle écrit le 27 janvier à Mme Frascarelli, une employée du locateur, pour lui indiquer notamment sa consommation d'électricité depuis 2011 et lui confirme qu'elle n'utilise pas de sècheuse ni de lave-vaisselle ni son four.

[125] Elle écrit qu'il y a de la moisissure sur une partie du plafond et au pourtour de sa fenêtre de chambre et qu'elle n'est toujours pas en mesure d'ouvrir la porte-fenêtre, laquelle est encore gelée. Elle précise qu'elle doit laisser le ventilateur en fonction en tout temps pour éviter un autre épisode d'humidité.

[126] Inquiète de son milieu de vie, elle indique avoir demandé son déménagement dans un autre logement de l'immeuble. Elle recevra pour réponse qu'elle est septième sur une liste d'attente soulignant toutefois son option de sous-louer son logement.

[127] La locataire écrit de nouveau une lettre le 6 février dans laquelle elle réitère que son compte d'électricité ne cesse d'augmenter en raison du coût du chauffage pour contrer notamment le taux d'humidité élevé.

[128] Concernant la moisissure, on lui aurait répondu de laver la surface, ce qu'elle ne pouvait faire elle-même.

[129] Le 7 février 2015, un avis est envoyé aux locataires de huit logements, dont celui en litige, les avisant que le 17 février suivant la représentante du locateur, Mme Tina Fiori, et un employé de l'entreprise Ingetech se présenteront pour un test de thermographie.

[130] Le 19 février, la locataire reçoit du locateur une réponse à sa lettre du 6 février lui mentionnant que le service des plaintes ne peut intervenir parce qu'elle a intenté un recours devant la Régie du logement. Sa demande est donc transférée à la directrice de l'immeuble, Mme Frascarelli.

[131] En somme, rien ne fut fait pour régler la situation et elle est demeurée sans nouvelles de Mme Frascarelli. Le 7 mars, avec la température plus clémente, elle fut en mesure d'ouvrir sa porte-fenêtre.

[132] La locataire ne veut pas revivre un autre hiver ainsi. Elle affirme avoir souffert intensément du froid durant l'hiver, l'obligeant à porter des mitaines même à l'intérieur.



[133] Elle décide donc, à contrecœur, de ne pas renouveler son bail.

[134] Elle avise le locateur de sa décision le 20 mars 2015 en précisant qu'il n'était pas de son souhait de quitter, après plus de neuf ans d'occupation des lieux, dont sept sans réelles difficultés.

[135] Elle s'interroge sur les problèmes qui surviennent dans l'immeuble, dont le chauffage constant dans les corridors pouvant monter jusqu'à 40 degrés Celsius.

[136] Il fut une époque, dit-elle, lors de son arrivée, que les problèmes furent réglés avec diligence et une volonté de trouver des solutions, notamment en leur prêtant un déshumidificateur. Depuis le changement d'administrateur, les façons de faire se sont détériorées, selon la locataire.

[137] Elle recevra pour réponse le 9 avril suivant une lettre lui demandant de les aviser de sa date de déménagement et de prendre arrangement pour la remise des clés.

[138] Bien qu'elle demeure sans nouvelles pour les problèmes dénoncés, Mme Frascarelli lui écrira le 19 mai pour l'aviser qu'elle ne peut refuser les visites de son logement à de futurs locataires et que si elle agissait ainsi à nouveau, elle pourrait se voir facturer des frais en conséquence.

[139] La locataire, outrée par cette lettre, explique en réponse les circonstances de son refus à un appel d'une personne inconnue pour visiter le logement, lequel ne voulait pas répondre à quelques questions pour s'identifier. Ne se sentant pas en sécurité, elle n'a pas donné accès au logement.

[140] Elle recevra une lettre d'excuses pour cet événement par la suite.

[141] En somme, la locataire réclame une diminution de 100 % de son loyer à compter du 15 décembre 2015 jusqu'à son départ.

[142] Elle demande également des dommages moraux pour les préjudices subis par le temps et l'énergie à déployer pour régler la situation, le froid, la privation des douches et des autres activités normales de la vie courante pour empêcher la création d'humidité.

[143] Finalement, la locataire réclame différents frais en lien avec son déménagement en mai 2015.



Preuve du locateur

[144] L'avocat du locateur fait comparaître M. Anis Zarglayoun responsable des inspections préventives dans l'immeuble depuis 2013.

[145] Il se souvient d'une visite d'inspection en décembre 2013 et avoir constaté la présence de buée importante sur les vitres et l'apparition de taches noirâtres. Il demande à la locataire de prendre des notes et des relevés de températures et d'humidité, et de se conformer aux recommandations à suivre concernant l'échangeur d'air, le ventilateur et le chauffage pour maintenir un équilibre adéquat. Les façons de faire ont donné les résultats attendus, dit-il.

[146] Lors d'une inspection préventive en décembre 2014, M. Zarglayoun ne constate aucune anomalie.

[147] À la suite d'un appel de la locataire en janvier 2015, il se présente au logement avec Mme Frascarelli et constate la présence de buée dénoncée, mais aussi que le thermostat est à 15 degrés Celsius et que l'échangeur d'air n'est pas en fonction. Il quitte le logement après avoir remis en marche celui-ci et augmenté le chauffage à 22.5 degrés Celsius.

[148] Il retourne au logement le même jour à 16h et constate une amélioration. Le lendemain à 9h, son inspection révèle que la condensation s'est totalement dissipée et des photos prises à ces trois épisodes illustrent ses propos.

[149] Les photographies et son rapport sont transmis par courriel à Mme Fiori, laquelle les fera suivre par la suite à Mme Frascarelli le 2 mars 2015, laquelle lui répond qu'il y aurait eu oubli de la part de la locataire de remettre en place les consignes données en 2013.

[150] En contre-interrogatoire, il mentionnera ne pas avoir tenté d'ouvrir les fenêtres lors de sa visite en janvier 2015 et ne pas avoir constaté la présence de glace, mais seulement de buée.

[151] Mme Fiori, ingénieure mécanique et conseillère interne pour les logements abordables, témoigne que Mme Frascarelli avait noté certains problèmes au septième étage en lien avec un pont thermique, c'est pourquoi un test de thermographie fut demandé.



[152] Les résultats de l'analyse remis en mars 2015 révèlent quelques anomalies dans le logement de la locataire pour lesquelles il est indiqué ce qui suit :

« E1 : Ouvrir le bas du mur pour la porte patio, isoler en (laine), remettre polythène (pare-vapeur) + plinthe finition + plinthe de chauffage

E3 : ouvre gypse, venir installer un isolant rigide 1” et remettre un nouveau gypse (mur épaissi un peu). »

[153] Les travaux ont été réalisés à l'automne 2015, soit après le départ de la locataire.

[154] Mme Fiori n'est pas en lien directement avec les locataires, ce qui explique pourquoi elle n'a jamais été informée des plaintes de la locataire.

[155] Cependant, elle est d'avis que les problèmes de condensation invoqués par la locataire ne peuvent être le résultat des anomalies détectées, et ce, en raison de la surface minimale affectée par un manque d'isolation.

[156] Concernant les travaux effectués, la locataire précisera ne jamais avoir été informée de leur exécution ni de l'intention du locateur de les exécuter, ce qui aurait sûrement eu un effet sur sa décision de quitter le logement.

ANALYSE ET DÉCISION

Le fardeau de preuve

[157] D'entrée de jeu, il est utile de rappeler qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit d'établir, par prépondérance de preuve, les faits au soutien de ses prétentions, conformément aux dispositions des articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du Tribunal.



Les principes généraux

[158] Le bail est un contrat par lequel le locateur s'engage envers le locataire à lui procurer moyennant un loyer, la jouissance d'un bien meuble ou immeuble⁽⁷⁾. Plusieurs obligations découlent de ce contrat, notamment pour le locateur, l'obligation générale de procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail, d'assurer le maintien des lieux en bon état d'habitabilité, d'y faire les réparations nécessaires à l'exception des menues réparations d'entretien⁽⁸⁾. Cette obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard⁽⁹⁾.

[159] Le locataire a, quant à lui, l'obligation générale d'user du bien loué avec prudence et diligence, l'obligation d'aviser le locateur des défauts dans un délai raisonnable, d'effectuer les menues réparations d'entretien⁽¹⁰⁾.

[160] En cas d'inexécution d'une obligation par l'une des parties, l'autre aura le droit de demander, entre autres, des dommages-intérêts, l'exécution en nature des obligations, la résiliation du bail, une diminution du loyer⁽¹¹⁾. Afin de mettre en œuvre ces recours, le locataire doit dans certains cas, mettre en demeure le locateur d'exécuter ses obligations⁽¹²⁾.

[161] Le locataire peut aussi, sous certaines conditions, cesser ou abandonner les lieux lorsque le logement est impropre à l'habitation⁽¹³⁾. Il appartient au locataire de démontrer que le logement est devenu inhabitable. S'il abandonne les lieux alors que les conditions ne sont pas remplies, il s'expose à une demande en dommages-intérêts de la part du locateur puisque le déguerpissement est alors illégal⁽¹⁴⁾.

[162] La locataire a-t-elle le droit à une diminution de loyer et à des dommages ?

7. Art. 1851 C.c.Q.

8. Art. 1854 C.c.Q., 1864 C.c.Q. et 1910 C.c.Q.

9. Art. 1590 C.c.Q.

10. Art. 1855 C.c.Q., 1866 C.c.Q. et 1864 C.c.Q.

11. Art. 1863 C.c.Q.

12. Art. 1594 et 1595 C.c.Q.

13. Art. 1913 et 1915 C.c.Q.

14. *Perrazzo c. Vallée*, (C.Q., 1990-10-29), SOQUIJ AZ-90031263, J.E. 90-1727.



[163] En l'instance, le Tribunal retient de la preuve que durant les périodes plus froides de l'année, le maintien d'un taux d'humidité adéquat pouvait être difficile à atteindre.

[164] Dans le logement concerné, il appert des relevés de température et d'humidité tenus par la locataire en 2013-2014 à la demande du locateur et produits par ce dernier à l'audience que malgré la température ambiante du logement entre 20 et 25 degrés Celsius, le taux d'humidité varie entre 55 et 70 %.

[165] Ce n'est qu'après avoir ouvert les fenêtres 30 minutes, matin et soir, avec le ventilateur en fonction de façon continue que l'humidité ambiante sera contrôlée, selon la preuve non contredite de la locataire.

[166] Il est utile de rappeler que la locataire occupe seule un 3½ pièces et qu'elle n'utilise pas de sècheuse dans son logement, ne fait pas suspendre ses vêtements pour les sécher, ne semble pas générer anormalement de vapeur de cuisson en plus de travailler à l'extérieur en 2013-2014. Il est difficile d'y voir des habitudes de vie pouvant créer une humidité excessive dans le logement.

[167] Néanmoins, la preuve révèle que la bonne volonté de la locataire permet de contribuer à une bonne qualité de l'air.

[168] Le Tribunal retient également que le locateur avait à cette époque des préoccupations avec l'humidité excessive dans l'immeuble si l'on considère les avis transmis aux locataires, notamment ceux utilisant une sècheuse.

[169] Il n'est pas contesté que la problématique survient de nouveau à la fin décembre 2014.

[170] Cependant, la preuve est clairement contradictoire sur l'interprétation des événements survenus par la suite.

[171] La locataire prétend qu'elle ne peut appliquer le plan mis en place l'hiver précédent en raison de la porte-fenêtre obstruée par la glace et que malgré ses revendications à cet égard, elle fut ignorée.

[172] Le témoin Zarglayoun, quant à lui, soutient que la buée s'est dissipée après sa visite du 20 janvier 2015, car le chauffage était insuffisant et l'échangeur d'air non en fonction. Selon lui, il y avait effectivement beaucoup de buée lors de sa première visite, mais la vitre n'était pas glacée. Les photographies produites tendent à confirmer cette version.



[173] Le fait que la locataire se plaigne de la hausse de ses coûts d'énergie peut-il expliquer pourquoi le chauffage n'était pas suffisamment élevé et l'échangeur d'air en arrêt ?

[174] Néanmoins, la soussignée ne peut ignorer que l'analyse de thermographie a été réalisée en février 2015 et les résultats communiqués en mars, lesquels révèlent des anomalies au niveau de l'isolation. Les travaux ont été effectués pour les corriger après le départ de la locataire à qui rien n'a été dit à ce sujet lorsqu'elle avise le locateur du non-renouvellement de son bail en exposant en termes très clairs ses motifs.

[175] Par ailleurs, malgré le témoignage crédible de M. Zarglayoun, il n'en demeure pas moins que la locataire continue à dénoncer un problème d'humidité et de chauffage et la preuve non contredite démontre que ses alertes sont demeurées sans réponse si ce n'est que le service des plaintes ne peut rien faire en raison de son recours introduit à la Régie du logement.

[176] Le Tribunal estime que même si la locataire n'a pas adéquatement agi de manière à faire diminuer le taux d'humidité dans son logement ce n'est pas par manque de volonté, au contraire.

[177] Du côté du locateur, on a plutôt ignoré ses doléances après la visite de M. Zarglayoun. Si selon leurs prétentions la locataire ne respectait pas adéquatement les consignes, pourquoi ne pas avoir répondu à ses appels pour lui expliquer de nouveau ? Il était dans l'intérêt du locateur à ce que la locataire agisse conformément à ne pas nuire au logement.

[178] En outre, les anomalies détectées, corrigées par la suite, jettent un doute sérieux sur l'inexistence d'un problème structurel pouvant être la source, du moins en partie, des problèmes allégués.

[179] Pour ces raisons, le Tribunal favorise la thèse de la locataire sur cette problématique d'humidité et de chauffage ayant créé de la moisissure dans son logement, ce qui a affecté la jouissance paisible des lieux loués et lui ayant causé quelques ennuis et inconvénients.



[180] Cependant, le Tribunal est d'avis que la preuve exposée n'est nullement concluante quant au fait que le logement présentait des défauts suffisamment sérieux pour justifier de quitter le logement. Ainsi, cette décision de ne pas renouveler son bail à son échéance ne permet pas de réclamer du locateur les coûts reliés à celle-ci. Les dommages matériels ainsi réclamés seront donc rejetés.

[181] En ce qui concerne la réclamation en diminution de loyer et en dommages, dans l'affaire *Mirza-Rana c. Chowdhory*¹⁵, la juge administrative Francine Jodoin explique bien la distinction entre le recours en diminution de loyer et le recours en dommages :

« [45] Le recours en diminution de loyer doit être distingué de celui en dommages en ce qu'il ne participe pas des mêmes règles d'application. L'un vise à rétablir l'équilibre des prestations en évaluant la valeur objective de la perte locative subie et l'autre à compenser le préjudice subi (moral, matériel) ou à punir l'auteur d'un fait dommageable (dommage punitif).

[46] L'attribution de dommages-intérêts compensatoires et l'évaluation des pertes subies obéissent aux règles générales du droit commun. Aussi, le tribunal doit considérer le lien de causalité qui existe entre la faute reprochée(3) et les dommages réclamés.

[47] Les dommages moraux visent à compenser les troubles, ennuis, inconvénients, la perte de jouissance de la vie, les douleurs et les souffrances psychologiques.

[48] Les dommages matériels concernent les frais, coûts ou pertes matérielles subis par le locataire. » (Références omises)

[182] La locataire réclame une diminution de loyer de 100 % à compter de décembre 2014.

[183] Le Tribunal estime qu'une diminution de loyer pour la période de janvier à mars 2015 inclusivement évaluée à 20 % du loyer payable apparaît juste et appropriée, soit une somme forfaitaire de 350 \$.

[184] Quant aux dommages moraux, le Tribunal estime que le locateur a fait la sourde oreille envers la locataire quant à ses doléances lui causant stress, ennuis et inconvénients.

[185] Le Tribunal lui accorde une somme de 350 \$ à ce titre.

15. *Mirza-Rana c. Chowdhory*, R.L. 31-110407-037 31 20110407 G, 22 novembre 2013, j. a. Francine Jodoin.



POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[186] **CONDAMNE** le locateur à payer à la locataire une diminution globale et forfaitaire de 350 \$ avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 8 juin 2015 (date de l'amendement);

[187] **CONDAMNE** le locateur à payer à la locataire des dommages moraux de 350 \$ avec les intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 8 juin 2015 (date de l'amendement);

[188] **CONDAMNE** le locateur à payer à la locataire les frais judiciaires de 63 \$;

[189] **REJETTE** la demande quant au surplus.



COMMENTAIRES

La locataire demande une diminution de loyer et l'octroi de dommages intérêts au motif qu'elle a été dans l'obligation de quitter son logement en raison de problèmes de chauffage, d'un taux d'humidité anormalement élevé et de la présence de moisissures.

Cette décision souligne la différence entre le recours en diminution de loyer et le recours en dommages intérêts. Ces deux recours sont distincts et les règles qui les concernent le sont tout autant.

Le recours en diminution de loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations en évaluant objectivement la perte locative en raison d'une situation particulière par exemple, le fait de se trouver dans l'impossibilité d'utiliser la cuisine, la salle de bain ou tout autre espace, en raison d'un bris.

La demande en dommages intérêts vise à compenser le préjudice matériel ou moral que le demandeur a subi.

Dans cette affaire, le tribunal a conclu qu'une demande en diminution de loyer s'avérait justifiée en raison du fait que la locataire n'a pas eu la jouissance paisible des lieux en raison des problèmes qu'elle a vécus.

Le fait pour le locateur d'ignorer les demandes de la locataire, et de ne pas avoir agi dans des délais raisonnables pour régler la situation, a occasionné à la locataire stress, ennuis et inconforts justifiant l'octroi de dommages moraux.

Cette décision rappelle que l'obligation pour le locateur de fournir et de maintenir le logement en bon état d'habitabilité ne doit pas être négligée.



ANIMAUX

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATON DE BÉCANCOUR c.
DANYE MONTEMBEAULT**

Régie du logement no 363535 15 20171027 G

363541 15 201 70127 G

Brigitte Morin, juge administrative

Jugement rendu le 18 juin 2018

DÉCISION

[190] Le 27 octobre 2017, la locatrice a introduit une demande à l'encontre de la locataire Danye Montembeault afin d'obtenir la résiliation du bail et l'éviction de tous les occupants du logement ou subsidiairement d'ordonner à la locataire de se départir des animaux qu'elle a en sa possession.

[191] La locatrice allègue que le règlement de l'immeuble interdit de garder des animaux.

Dossier no 363541 :

[192] Le 27 octobre 2017, la locatrice a introduit une demande à l'encontre du locataire Jean-Pierre Gatien afin d'obtenir la résiliation du bail et l'éviction de tous les occupants du logement ou subsidiairement d'ordonner au locataire de se départir des animaux qu'il a en sa possession.

[193] La locatrice allègue que le règlement de l'immeuble interdit de garder des animaux.

[194] Les demandes ont été instruites en même temps et jugées sur la même preuve.

La preuve :

[195] Le bail de la locataire Danye Montembeault se termine le 30 juin 2018 au loyer mensuel de 275\$.



[196] Le bail de Jean-Pierre Gatien se termine le 30 juin 2018 au loyer mensuel de 237 \$.

[197] Le représentant de la locatrice, monsieur Roger Delage témoigne que les locataires contreviennent aux règlements de l'immeuble en gardant chacun un chat. Ce règlement a été porté à la connaissance des locataires qui ont signé le document lorsqu'il leur a été remis.

[198] Les locataires admettent garder dans leur logement respectif un chat chacun.

[199] Monsieur Delage explique qu'il s'agit d'un ensemble immobilier de 261 logements occupés par des personnes de 50 ans et plus. Le règlement de l'immeuble prévoit que seuls les animaux domestiques suivants sont autorisés :

- Les oiseaux en cage et les poissons.

[200] La locatrice voit à l'application de cette clause et ne fait pas preuve de tolérance à cet égard.

[201] Monsieur Delage explique que plusieurs locataires se sont plaints de la présence des animaux chez les locataires. Malgré l'envoi de mise en demeure, les locataires continuent de garder les animaux.

[202] Monsieur Michel Descôteaux est à l'emploi de la locatrice. Le 26 février 2018, il se rend au logement de madame Montembeault et constate la présence de deux chats. Il doit ramasser des excréments de chat dans le sous-sol de l'immeuble.

[203] Le 22 mars 2018, monsieur Descoteaux remarque la présence de deux chats chez madame Montembeault qui laisse la porte patio-ouverte pour les laisser entrer et sortir. Monsieur Descôteaux explique qu'il fait très froid à l'extérieur. La locatrice paie les frais de chauffage.

[204] Le 12 mars 2018, monsieur Descôteaux constate aussi la présence d'un chat chez le locataire Jean-Pierre Gatien.

Analyse :

[205] Le recours de la locatrice est fondé sur l'article 1863 du *Code civil du Québec* qui prévoit ce qui suit :

« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. »



Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le Tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.»

[206] La jurisprudence nous apprend que lorsqu'une clause interdisant les animaux est incluse dans un bail, le locateur peut demander la résiliation du bail même en l'absence d'un préjudice.¹⁶ Il appartient au locataire d'assumer le fardeau de la preuve s'il demande l'annulation de la clause ou la réduction de l'obligation.

[207] Dans le présent cas, les locataires n'ont pas démontré que la présence des chats avait quelques vertus thérapeutiques que ce soit. Aucune preuve médicale n'a été administrée à cet effet.

[208] La locatrice a démontré qu'elle ne tolère pas les animaux autres que ceux nommés à son règlement. À cet égard, les locataires ont été informés de cette interdiction et ont compris la portée du règlement.

[209] La locatrice a démontré le bien-fondé de sa demande.

[210] Le préjudice causé à la locatrice ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision prévue à L'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[211] **ORDONNE** à la locataire Danye Montembeault de se départir de son chat au plus tard le 31 juillet 2018;

[212] **CONDAMNE** la locataire Danye Montembeault à payer à la locatrice les frais de 84 \$;

[213] **ORDONNE** au locataire Jean-Pierre Gatien de se départir de son chat au plus le 31 juillet 2018;

[214] **CONDAMNE** le locataire Jean-Pierre Gatien à payer à la locatrice les frais de 84 \$.

16. *Beauharnois c. Brochu*, 2016 QCRDL, 40586.



COMMENTAIRES

Cette décision rappelle qu'un locateur peut, même en l'absence d'un préjudice causé par la présence d'un animal, demander la résiliation du bail lorsqu'une clause interdisant la présence d'animaux est incluse au bail.

Dans un tel cas, si le locataire désire l'annulation de la clause ou la réduction de l'obligation, il doit démontrer que la présence de l'animal est nécessaire, et qu'elle a des vertus thérapeutiques.



DÉCLARATION DES OCCUPANTS – DÉFINITION HABITER

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE L'ÉPIPHANIE C.
NANCY FIELD**

Régie du logement no 276907 31 20160510 G

Jocelyne Gravel, juge administrative

Jugement rendu le 1^{er} novembre 2017

DÉCISION

[215] Le locateur demande la résiliation du bail de la locataire au motif qu'elle aurait fait faussement déclarer le nombre d'occupants de son logement à loyer modique. On requiert également sa condamnation à la différence de loyer à laquelle le locateur aurait eu droit depuis son emménagement le 1^{er} octobre 2015, n'eut été de cette fausse déclaration.

[216] Les parties sont liées par bail pour la location d'un logement à loyer modique depuis le 1^{er} octobre 2015. Du 1^{er} octobre 2015 au 30 juin 2016, le loyer fixé était de 355 \$ par mois, à compter du 1^{er} juillet 2016 à 376 \$ et à compter du 1^{er} juillet 2017 à 308 \$. Le tout ayant été calculé en fonction des revenus des occupants déclarés du logement, soit la locataire et ses deux enfants mineurs.

[217] Lors des reconductions de 2016 et 2017 apparaissait la mention suivante au-dessus de la signature de la locataire :

« Selon la jurisprudence concernant les loyers à prix modique, il a été statué que : Une personne qui réside plus de 3 jours par semaine chez un locataire est considérée comme occupant non déclaré. Si celle-ci n'apparaît pas au bail, elle doit être déclarée, peu importe si cette personne dit avoir un logement à une autre adresse ».



[218] La mandataire du locateur témoigne avoir rencontré la locataire pour la première fois en septembre 2015. Elle indique lui avoir alors remis une copie des règlements applicables à son logement en plus de lui donner des explications relatives à son obligation de déclarer tout occupant de son logement. Il était déjà question du besoin d'un espace de stationnement pour le véhicule appartenant à un ami, monsieur Fortin.

[219] Le témoin indique avoir, par la suite, constaté la présence de ce véhicule à tous les jours dans le stationnement ainsi que la présence d'un véhicule BMW utilisé par monsieur Fortin. De son bureau, il lui serait permis de faire cette constatation en plus de voir monsieur Fortin aller et venir régulièrement sur les lieux.

[220] Le 27 janvier 2016, la question du statut de monsieur Fortin est portée à une réunion du conseil d'administration à laquelle la locataire assiste. Elle aurait alors indiqué aux membres du CA que cet ami était devenu son amoureux depuis le déménagement. Elle aurait admis qu'il n'avait jamais quitté le logement depuis son emménagement. Bien que mécontente, la locataire se serait engagée à fournir la preuve des revenus de son amoureux. Ce qu'elle a omis de faire jusqu'à ce jour bien que mise en demeure de le faire le 13 juillet 2016.

[221] La locataire justifiait son refus par la suite en déclarant que son amoureux ne peut être considéré comme un occupant à plus de 40 % du temps car il travaille à l'extérieur.

[222] Au fil des mois, le témoin constatera la présence de plusieurs véhicules appartenant à l'amoureux de la locataire. Un serait principalement utilisé par ce dernier, un deuxième par la locataire et un troisième récemment utilisé par le fils de la locataire. Ces différents véhicules seraient présents aux abords de l'immeuble ainsi que dans le stationnement d'un centre communautaire situé à proximité.

[223] Le témoin dépose les photos prises des véhicules de l'amoureux à différentes dates entre mai 2016 et avril 2017. On dépose également à titre indicatif des calendriers de certains mois où sont notées comme aide-mémoire, les présences de l'amoureux allant à sa voiture tôt le matin. On y indique par exemple qu'en mai 2016, la présence de l'amoureux a été constatée 18 jours sur 31, soit à 58 % des jours du mois. En juin 2016, c'est à 57 % du temps, en octobre et novembre 2016 à 68 % du temps, en décembre 2016 à 32 % du temps et avril 2017 à 37 % du temps. Les moindres taux de ces deux derniers sont expliqués par le



congé du Noël, de Pâques ou les absences du témoin au bureau. Ce témoin indique avoir fait de très nombreuses autres constatations au fil du temps. Il serait facile de remarquer la présence du véhicule utilisé par cet amoureux car il se stationne presque toujours au même endroit. Alors que la locataire utilise l'espace lui étant réservée et comprise au bail. Elle est convaincue que l'amoureux de la locataire habite de façon régulière le logement.

[224] On dépose en preuve un certificat d'immatriculation émis au nom de Vianney Fortin pour la période d'avril 2015 à avril 2016 établissant la propriété de deux véhicules, soit un Dodge camion Caravan 2002 ainsi qu'un BMW 330Xi 2002. Un autre certificat d'immatriculation pour la période de février 2016 à mai 2017 établit la propriété du Dodge camion Caravan à monsieur Fortin. De plus, à un avis de stationnement interdit a été émis les 23 et 24 novembre 2015 à un pick-up Dakota car il était stationné dans l'espace réservé au véhicule utilisé par la locataire.

[225] En complément de preuve suite à l'ajournement, la mandataire confirme que la situation n'a toujours pas changée depuis la première audience. Les véhicules de monsieur Fortin sont toujours présents devant le bureau cinq jours sur cinq. Elle le croise vers 8:00 le matin lorsqu'il se rend à son véhicule. Elle précisera avoir dû se rendre au bureau les week-ends pour des urgences environ à cinq reprises dans les trois mois précédents l'audience. À chaque fois, elle a constaté la présence des véhicules de monsieur Fortin.

[226] Une autre employée du locateur témoigne avoir fait des semblables constatations. Elle indique être agente de bureau pour le locateur et qu'elle a pour fonction le renouvellement des baux et la gestion des plaintes. C'est elle qui a rencontré la locataire en compagnie de sa fille et de monsieur Fortin lors de la signature du bail en septembre 2015. Elle a alors demandé à la locataire si monsieur Fortin était son conjoint. Elle lui a répondu qu'il ne s'agissait que d'un ami. Elle lui a bien expliqué que si la situation changeait, même en cours de bail, ce fait devrait leur être déclaré. Les mêmes explications lui seront données verbalement et par écrit lors des reconductions. Pourtant, quelques mois seulement après l'emménagement, au party de Noël, la locataire était accompagnée de monsieur Fortin et il était présenté et agissait comme un amoureux.



[227] En janvier 2016, la question des visiteurs réguliers a été discutée au Conseil d'administration où la locataire faisait partie. On y a expliqué que l'Office entendait appliquer la jurisprudence voulant que si une personne séjourne régulièrement plus de 40 % du temps dans un logement, (soit à compter de trois nuits), il sera considéré comme un occupant devant être déclaré. Le fait que ce visiteur possède un autre lieu de résidence ne serait donc pas déterminant. C'est dans ce contexte que la locataire lui a dit que monsieur Fortin n'était pas à 40 % du temps au logement car il travaille à temps plein. La locataire lui aurait également confié qu'elle ne pouvait pas déclarer monsieur Fortin comme occupant car ses prestations de la sécurité du revenu lui seraient coupées. La locataire aurait ajouté ne pas vouloir se faire vivre par lui.

[228] Le témoin reçoit de plus des commentaires de différents autres locataires de l'immeuble. On leur dénonce que monsieur Fortin serait constamment au logement. Elle-même le voit régulièrement se rendre à son véhicule tôt le matin. Ce qui confirme qu'il y a passé la nuit. Il doit en effet passer devant la fenêtre de son bureau pour se rendre à son véhicule. Elle a remarqué le va-et-vient des voitures. Elle le croise souvent dans les environs. Lorsqu'elle se rend au bureau les week-ends, elle constate la présence des véhicules stationnés. Il lui est arrivé de voir monsieur Fortin présent sur les lieux à ces moments.

[229] Afin d'apaiser les craintes de la locataire, le témoin lui a également expliqué que si monsieur Fortin était déclaré comme occupant, on tiendrait compte de ses enfants et qu'il faudrait leur attribuer un logement plus grand. Il y aurait même plus de disponibilité pour des maisonnettes que le type de logement présentement occupé.

[230] Un troisième témoin sera entendu en demande. Il habite sur le même étage que la locataire et il lui est possible de voir le stationnement de son logement. De plus, son balcon est voisin de celui de la locataire. Comme il occupe les fonctions de conciergerie dans l'immeuble, il y est présent de façon quotidienne autant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

[231] Il témoigne avoir croisé la locataire lors de son emménagement dans l'immeuble. Elle était presque toujours accompagnée de monsieur Fortin. Ce voisin relate avoir même aidé le couple à monter un meuble et ce dernier s'est présenté à lui comme étant le « chum » de la locataire.



[232] Il voit régulièrement monsieur Fortin aller et venir à différentes heures du jour et du soir. Il affirme voir très régulièrement monsieur Fortin sortir du logement vers 15:00 avec sa boîte à lunch. Les voitures de monsieur Fortin sont continuellement observées. Certaines dans la rue, utilisées par monsieur Fortin et le fils de la locataire et une autre utilisée par la locataire dans le stationnement.

[233] Le témoin est catégorique. Monsieur Fortin est le conjoint de la locataire et il le considère son voisin au même titre que cette dernière. Il dit entretenir d'excellentes relations avec le couple.

[234] Pour sa défense, la locataire témoigne que son amoureux n'habite pas avec elle car il serait détenteur d'un bail de logement. Document qu'elle a remis au locateur environ six mois après son emménagement. Elle explique que ce dernier vient la visiter à chaque jour mais qu'il ne dort pas toujours au logement. Il le ferait environ de 3 à 4 soirs par semaine.

[235] Au moment de son emménagement, elle était récemment séparée du père de ses enfants. Et monsieur Fortin était à cette date, un ami depuis 15 années. Les deux ex-couples se fréquentaient et les enfants se connaissaient bien. Mais depuis sa séparation, l'ex-conjointe de monsieur Fortin ne veut pas que les enfants se rencontrent. C'est en avril 2016 que cette amitié se serait transformée en relation amoureuse.

[236] La locataire explique avoir deux enfants de 16 et 17 ans et son amoureux en a deux âgés respectivement de 11 et 16 ans. Il a la garde partagée de ces derniers une fin de semaine sur deux. Il leur serait impossible de cohabiter avec son amoureux et les quatre enfants dans le cinq pièces lui étant attribué. Elle affirme visiter son amoureux souvent au logement de ce dernier. Elle précise qu'il loue un quatre pièces au troisième étage d'un immeuble comportant huit unités d'habitation.

[237] La locataire témoigne que le couple a un projet de cohabitation qui ne se réalisera pas cette année. Lorsque confrontée à ses déclarations antérieures à l'effet que son amoureux n'aurait pas quitté son logement depuis son emménagement, elle répond ne pas se souvenir avoir fait cette déclaration. Elle nie avoir reçu copie du procès-verbal relatant cette admission bien qu'elle admette par ailleurs avoir été membre du Conseil d'administration à cette époque et que ces documents leur sont habituellement fournis à ce titre.



[238] Elle admet par contre s'être engagée à fournir les documents prouvant les revenus de son amoureux, mais c'est ce dernier qui a refusé de les fournir.

[239] Elle confirme que son amoureux a possédé au fil du temps quatre véhicules. Une Dodge Caravan 2002, une BMW 2002, un Pick up Dakota 2002 ainsi qu'une Hundai accent 2016.

[240] Monsieur Vianney Fortin sera le dernier témoin entendu lors de l'audience tenue le 23 août 2017. Lorsqu'assermenté, il donne son adresse comme étant le 1500 Sauvé est apt. 100. Il se reprendra par la suite en indiquant avoir fait une erreur et que son numéro d'appartement est plutôt le 7. Il témoigne avoir payé un loyer de 580\$ par mois du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 et de 585\$ par mois depuis le 1^{er} juillet 2017.

[241] Au soutien de son témoignage, monsieur Fortin dépose un bail fait à son nom dont le terme est du 1^{er} août 2010 au 31 juillet 2011. Y est joint un avis de renouvellement de bail prévoyant que le loyer de 590\$ pour le terme précédent demeurera le même pour la période du 1^{er} août 2017 au 31 juillet 2018.

[242] Monsieur Fortin témoigne habiter à cet endroit depuis sept années et y exercer ses droits de garde une fin de semaine sur deux. Il confirme y exercer des fonctions de conciergerie à temps partiel sur une base de 4 à 6 heures par semaine. Son occupation principale de mécanicien de machinerie fixe s'exerce selon un horaire habituel de 16:00 à minuit au Habitations du Parc situé à Montréal. Et lorsqu'il est de garde, il doit être à 30 minutes de son lieu principal de travail. Ce qui l'empêche précise-t-il d'être au logement de la locataire.

[243] Il décrit sa relation avec la locataire comme suit :

[244] La locataire serait une connaissance de longue date. Elle était une amie de son ex-conjointe et les deux ex-couples se fréquentaient. Il s'est séparé de la mère de ses enfants en 2010. Par la suite, il aurait perdu de vue la locataire. Mais il aurait accepté à l'occasion de lui fournir un transport.



[245] Lorsque la locataire a été expulsée de son logement en 2015, son ex-conjointe l'aurait appelée pour qu'il lui vienne en aide. Il a accepté de déménager la locataire. Il serait allé chercher la locataire au domicile de son ex-conjointe pour ensuite aller chercher ses meubles à son ancien logement. Il confirme avoir également été présent avec elle lors de la signature du bail. Il indique avoir développé une relation avec elle au fil du temps. Et qu'en ce moment, ils apprennent à se connaître. Il la fréquente selon son horaire. Il confirme lui prêter deux véhicules l'un pour elle et un autre pour son fils de 17 ans depuis janvier 2017. Il témoigne défrayer les assurances. Le témoin a été réticent à qualifier sa relation avec la locataire. Après plusieurs questions en ce sens, il indiquera l'avoir considérée comme une amie proche qui serait devenue sa blonde à la fin de l'année 2016 début 2017.

[246] Quant à la fréquence des présences au logement, il affirme fréquenter plus souvent la locataire chez elle depuis la fin 2016. Il coucherait au logement depuis seulement quelques mois. Il affirme qu'à ce jour, il n'y a pas de cohabitation de fait. Il affirme également ne pas connaître les revenus de la locataire. Il indique ne pas vouloir nuire à sa présente formation.

[247] Lorsqu'appelé à expliquer la présence constante de ses véhicules dans le stationnement et autour de l'immeuble situé à L'Épiphanie, le témoin affirme ne pas toujours utiliser un véhicule pour ses déplacements. Il lui arrive de prendre les transports en commun ou que des amis viennent le chercher.

[248] Lorsqu'appelé à commenter le but de sa présence au party de Noël de décembre 2015, il précise ne pas y avoir assisté mais il aurait été rejoindre la locataire en fin de soirée seulement. Il confirme avoir demandé au maire de la municipalité où il pourrait stationner son deuxième véhicule la nuit durant l'hiver. Il ne peut dire s'il considérerait la locataire comme étant sa blonde à cette époque. Il nie avoir eu à son égard des gestes d'affection à cette soirée.



Évaluation de la preuve

[249] La version en demande est que la locataire et monsieur Fortin étaient déjà en couple lors de son emménagement en octobre 2015 malgré les déclarations contraires faites par cette dernière lors de la signature du bail. Elle aurait finalement admis en janvier 2016 que monsieur Fortin n'avait pas quitté son domicile depuis son déménagement.

[250] Les trois témoins entendus donnent une version concordante. La présence de monsieur Fortin est remarquée de façon quasi quotidienne depuis l'emménagement. Autant par la présence de ses véhicules sur les lieux et que ses allées et venues. Le tout constaté par le concierge qui habite un logement voisin ainsi que les deux employés du locateur dont le bureau est situé sur les lieux. La locataire et monsieur Fortin se présenteraient publiquement comme étant un couple.

[251] En défense, il y a eu de la preuve contradictoire relativement à la nature de la relation. La locataire témoignant qu'en octobre 2015, monsieur Fortin était seulement un ami, mais que leur relation a évolué pour devenir une relation amoureuse vers avril 2016. Il la visiterait à chaque jour depuis mais dormirait chez elle que de 3 à 4 nuits par semaine.

[252] Quant à monsieur Fortin, il témoigne ne pas avoir été en contact très régulier avec la locataire jusqu'à son emménagement en octobre 2015. Leur relation aurait évolué au fil du temps. La locataire serait devenue sa blonde qu'en décembre 2016 ou janvier 2017. Et ce n'est qu'à compter de cette époque qu'il aurait passé des nuits au logement. Le témoignage de monsieur Fortin comporte également des contradictions avec les documents qu'il produit concernant le terme des baux ainsi que les loyers payés.

[253] Les deux témoins entendus en défense donnent la même version sur le fait qu'ils ne cohabitent pas ensemble pour différents motifs. Madame explique que l'ex-conjointe de son amoureux ne veut pas que les enfants se côtoient. Et que son logement serait trop petit pour accueillir les deux enfants de son amoureux, un week-end sur deux. De plus, selon les confidences faites à l'un des témoins entendus en demande, elle ne veut pas que cette relation affecte ses revenus d'aide sociale. Elle désire conserver son autonomie financière. Monsieur Fortin affirme de son côté que la relation est trop récente pour penser à une éventuelle cohabitation.



[254] Entre les deux versions données, le Tribunal juge plus crédible celle rendue en demande. Les trois témoins ont donné une version concordante et vraisemblable. Alors que les deux témoignages rendus en défense sont contradictoires sur des aspects importants en plus d'être invraisemblables dans leur ensemble.

[255] La locataire a indiqué ne pas se souvenir des admissions importantes qu'elle aurait ou non faites lors d'une réunion du conseil d'administration où sa situation a été discutée en janvier 2016. Le Tribunal juge le tout invraisemblable. Considérant la bonne mémoire de la locataire sur d'autres aspects de cette réunion.

[256] Le témoignage de monsieur Vianney est jugé particulièrement peu probant. Ce dernier n'a pas relaté sa version des faits d'une manière directe. Son témoignage était fuyant et il ajustait sa version des faits au fil des questions lui étant posées. Il était réticent à qualifier son type de relation avec la locataire. De plus, sa méconnaissance sur les termes exacts de son propre bail diminue la force probante de son témoignage sur son véritable lieu de résidence. Notons qu'en l'absence de la reconnaissance de la signature de la partie locatrice sur son bail, la preuve de l'existence de ce contrat n'a pas été valablement faite. Le Tribunal juge également invraisemblable la conclusion de ce témoin que sa relation avec la locataire est récente et peu engageante. Alors que dès son emménagement, il s'est présenté à un voisin comme étant son amoureux. Son implication dans le déménagement, ses fréquentes visites au logement, ses allées et venues avec sa boîte à lunch juste avant le début de son quart de travail, ses agissements à des réceptions publiques en plus de son implication financière par le prêt de véhicules rendent plus probables qu'une relation amoureuse était présente dès le début. Dès décembre 2015, monsieur Fortin s'informait déjà du lieu où il pourrait stationner son deuxième véhicule la nuit durant l'hiver. Ce qui confirme que dès cette époque, il passait des nuits au logement, contrairement à son affirmation qu'il y couche seulement depuis janvier 2017.

Le droit

[257] Le locateur soutient que la locataire a fait une fausse déclaration en ne déclarant pas monsieur Fortin comme occupant lors de la conclusion du bail ainsi que ses deux reconductions, bien que dûment avisée de la position du locateur relatif aux visiteurs réguliers.



[258] En défense, on soutient que monsieur Fortin n'est qu'un visiteur de la locataire et qu'à ce titre, le temps qu'il y passe ne devrait pas influencer sur sa qualification. On soulève qu'imposer un nombre de visites maximales d'une personne au logement à défaut de quoi, ses revenus devraient être considérés dans la détermination du loyer, porte atteinte au droit à la vie privée de la locataire et serait discriminatoire à son endroit.

[259] Les questions en litige peuvent donc se résumer comme suit :

- 1) Est-ce que considérer le temps passé au logement d'une personne dans sa qualification ou non d'occupant contre-vient aux droits garantis de la *Charte des droits et libertés de la personne* ?
- 2) Est-ce que monsieur Fortin habite le logement au sens de la réglementation applicable ?
 - 1) Atteinte à un droit garanti par la *Charte des droits et libertés de la personne*

[260] La locataire plaide avoir été discriminée par le locateur le tout contrairement à la *Charte des droits et libertés de la personne*¹⁷ (ci-après appelée la Charte). Dans ses arguments écrits, son procureur réfère aux articles suivants de la Charte :

- « 4. Toute personne a droit à la sauvegarde de sa dignité, de son honneur et de sa réputation.
- 5. Toute personne a droit au respect de sa vie privée.
- 6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.
- 10. Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

17. L.R.Q., c. C-12.



Il y a discrimination lorsqu'une telle distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou de compromettre ce droit.

12. Nul ne peut, par discrimination, refuser de conclure un acte juridique ayant pour objet des biens ou des services ordinairement offerts au public.

13. Nul ne peut, dans un acte juridique, stipuler une clause comportant discrimination.

Une telle clause est sans effet.

49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

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

[261] Comme le présent dossier ne concerne pas la conclusion d'un acte juridique, une clause discriminatoire s'y trouvant ou bien la jouissance et la libre disposition des biens de la locataire, il y a lieu de conclure que ce sont principalement aux articles 4, 5 et 10 que réfèrent la situation du présent dossier.

[262] En effet, les arguments écrits concluent comme suit :

« En conclusion, Madame Field ne devrait pas se voir imposer des règles discriminatoires en raison de sa condition sociale lorsqu'il est question d'un besoin aussi essentiel que de se loger, elle et ses enfants. Bien qu'elle puisse comprendre que des raisons d'équités, l'office puisse s'assurer que l'occupation des logement à loyer modique soient attribués aux personnes dans le besoins et que toutes les personnes qui résident dans ces lieux soit déclarés, il n'en demeure pas moins que Madame Field est une de ces personnes dans le besoin et que suite à l'apport d'une preuve détaillée et sans équivoque que la personne lui rendant visite n'habite pas avec elle, l'office doit avoir l'obligation pour sa part de respecter son droit à la vie privé et son droit à la dignité tel que stipulé par la Charte des droits et libertés de la personne ». [sic]



[263] En retirant de ces propos, ce qui d'autre part, constitue le fardeau de preuve du locateur en l'instance, à savoir si monsieur Fortin peut être considéré comme un occupant du logement, le Tribunal y comprend les prétentions suivantes relatives à la Charte :

[264] En déterminant si monsieur Fortin habite le logement en fonction du nombre et de la durée des visites qu'il y effectue, le locateur imposerait à la locataire un traitement discriminatoire en raison de sa condition sociale portant ainsi atteinte à sa dignité et sa vie privée. La condition sociale en question serait celle des personnes à faibles revenus (communément appelée celles dans le besoin). Ce qu'on souligne, par ailleurs, être la condition de tous les locataires bénéficiant d'un logement à loyer modique.

[265] Le locateur nie avoir fait preuve de discrimination et n'entend aucunement limiter le nombre et la durée des visites de monsieur Fortin au logement, mais bien de déterminer s'il y habite au sens de sa réglementation et de la jurisprudence l'interprétant. Sa mandataire fait valoir que la locataire a été traitée de la même façon que tout autre locataire d'un logement à loyer modique qui doit fournir le nom et les revenus de tout occupant de son logement. Et qu'en cas de défaut, il est légitime qu'elle enquête et exerce ses recours en résiliation de bail afin de voir au respect de sa réglementation.

[266] Le Tribunal a rappelé au procureur de la locataire que si ses arguments mettaient en cause le caractère opérant, l'applicabilité constitutionnelle ou la validité d'une disposition légale ou réglementaire, l'article 76 du *Code de procédure civile* devrait être suivi. Ce dernier prévoit en effet :

« **76.** Dans une affaire civile, administrative, pénale ou criminelle, la personne qui entend mettre en question le caractère opérant, l'applicabilité constitutionnelle ou la validité d'une disposition d'une loi du Québec ou du Canada, de tout règlement pris sous leur autorité, d'un décret gouvernemental ou d'un arrêté ministériel ou de toute autre règle de droit doit en aviser le procureur général du Québec.

Elle est aussi tenue de le faire lorsqu'elle demande, à l'encontre de l'État, de l'un de ses organismes ou d'une personne morale de droit public, une réparation fondée sur la violation ou la négation de ses droits et libertés fondamentaux prévus par la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre



C-12) ou la Charte canadienne des droits et libertés (Partie I de l'annexe B de la Loi sur le Canada, chapitre 11 du recueil des lois du Parlement du Royaume-Uni pour l'année 1982).

Elle est enfin tenue de le faire lorsque, dans une instance, elle met en question la navigabilité ou la flottabilité d'un lac ou d'un cours d'eau ou le droit de propriété du lit ou des rives.

Il ne peut être statué sur aucune de ces demandes sans que cet avis ait été valablement donné et le tribunal ne peut se prononcer que sur les moyens qui y sont exposés ».

[267] En l'instance, aucun avis au Procureur général du Québec n'a été donné. Avant de poursuivre plus longuement l'analyse des prétentions de la locataire, le Tribunal doit déterminer s'il était nécessaire de la faire pour trancher la question.

[268] La locataire est déjà bénéficiaire d'un logement à loyer modique. Nous ne sommes donc pas en situation où l'on refuserait d'attribuer un tel logement pour des motifs discriminatoires prohibés. Il n'est nullement prétendu et/ou établi que les exigences demandées à la locataire ont été différentes de celles des autres détenteurs d'un logement à loyer modique. Au contraire, la mandataire du locateur témoigne que de nombreux cas semblables à celui de la locataire font ou feront prochainement l'objet d'une demande de résiliation de bail.

[269] On ne plaide donc pas le traitement discriminatoire fait à la locataire à cause de sa condition sociale par rapport à d'autres détenteurs d'un logement à loyer modique. En l'instance, on demande plutôt au Tribunal d'analyser l'effet de dispositions réglementaires sur la dignité ou la vie privée des locataires d'un logement à loyer modique. On requiert l'inapplicabilité du cadre législatif voulant qu'on puisse questionner qui et à quelle fréquence une personne se retrouve dans un logement à loyer modique. On se plaint donc des effets discriminatoires de la Loi qui porteraient atteinte à la dignité et à la vie privée des personnes à faibles revenus que sont les détenteurs d'un logement à loyer modique. Contrairement aux locataires d'un autre type de logement qui n'ont pas à se soumettre à de telles vérifications par leur locateur.

[270] En d'autre mot, on ne se plaint pas que le locateur ait traité différemment la locataire à cause de sa race, sa religion, son orientation sexuelle, de sa condition sociale, etc. Mais on dénonce plutôt les intrusions dans sa vie privée lorsque le locateur questionne la fréquence et



la durée de présence d'une personne au logement. C'est donc l'effet discriminatoire de dispositions réglementaires qu'on demande d'analyser à l'égard des locataires d'un logement à loyer modique. Car, de l'avis du Tribunal, déterminer si une personne habite ou non un logement implique nécessairement qu'on questionne le but et la durée de ses présences. C'est par conséquent, une disposition réglementaire qu'on voudrait faire déclarer contraire aux droits garantis de la Charte.

[271] Le Tribunal conclut qu'au sens de l'article 76 du *Code de procédure civile* précité, il était nécessaire de faire intervenir le Procureur général du Québec pour faire ce débat. À défaut d'un tel avis, le Tribunal ne peut donc statuer sur cette question. Cette partie de la défense ne peut donc être retenue.

2) Est-ce que M. Fortin habite le logement ?

[272] Le locateur soumet que la locataire n'a pas rencontré son obligation réglementaire de lui indiquer le nom de toutes les personnes qui habitent son logement conformément à l'article 18 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*¹⁸:

« **18.** Aux fins de la conclusion du bail ou de sa reconduction, le locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour la détermination du loyer. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai d'un mois de la demande du locateur.

En tout temps, le locataire est tenu d'informer le locateur lorsqu'il y a ajout d'occupant et ce, dans un délai d'un mois de l'arrivée du nouvel occupant.

S'il y a ajout d'occupant entre la date de réception des renseignements visés au premier alinéa et la date de la conclusion du bail ou de sa reconduction, selon le cas, ces nouveaux occupants sont considérés pour la détermination du loyer prévu à l'article 5 ».

Le terme habiter réfère à l'action d'occuper habituellement un milieu de vie. Notre habitation c'est l'endroit où l'on réside habituellement durant une période donnée. L'endroit où l'on subvient à ses besoins de base de dormir, se nourrir ainsi qu'aux

18. c.S-8 r.3.



autres activités de la vie courante. L'occupation doit être faite avec une certaine régularité sans être toutefois exclusive. On peut en effet avoir plusieurs résidences qualifiées de principale ou secondaire.

[273] Déterminer où une personne habite à une époque donnée constitue une question de fait. Contrairement à la notion légale de domicile qui réfère notamment au lieu où l'on veut officiellement être rejoint pour l'exercice de ses droits civils. On peut en effet, habiter chez un ami, un amoureux, un parent et conserver son domicile à un autre endroit.

[274] Le locateur soumet que, par analogie, les critères de l'article 8(6) du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*¹⁹ pour déterminer si une personne réside un logement devrait être utilisé. Ce dernier prévoit :

« Un logement à loyer modique ne peut être attribué, selon la sous-catégorie à laquelle il appartient, qu'en considérant les règles suivantes :

(...)

6° en cas de garde partagée d'un enfant, une chambre à coucher supplémentaire est attribuée uniquement si l'enfant demeure avec le ménage visé pendant au moins 40 % du temps.

Le locateur peut, par règlement, établir des conditions ou critères d'attribution différents de ceux prévus au présent article afin de tenir compte des spécificités d'un jugement de garde partagée, de la dimension du logement ou de cas exceptionnels ».

[275] On prétend donc que si un enfant résidant 40 % du temps chez un parent est considéré comme occupant avec les droits y afférents, toute personne y étant présente plus de 40 % du temps devrait être considéré comme l'habitant. Ce qui équivaut à trois jours et plus ou trois nuits dans le cas d'un travailleur.

19. C.S-8 r.1.



[276] Le Tribunal note que cette disposition réfère au contexte d'un enfant dont les droits de garde sont définis et répondent à une obligation alimentaire du parent. Le critère de la régularité de l'occupation peut ainsi être présumé tant que les droits de gardes ne sont pas changés. La situation est plus complexe lorsqu'il s'agit de déterminer si un ami ou un amoureux habite avec un locataire. La régularité de l'occupation ne peut donc ainsi être présumée. Sinon, on pourrait arriver à la conclusion qu'un gardien, visiteur ou un vacancier se qualifie d'occupant dès qu'il est plus de 40 % du temps au logement durant quelques temps. Lorsque ce pourcentage d'occupation est atteint, il y a lieu de la questionner mais d'autres facteurs devraient également être pris en considération.

[277] La Cour du Québec nous enseigne également que l'occupation n'a pas besoin d'être permanente pour qu'elle soit déclarée. Dans la cause *Office Municipal d'habitation de Saguenay c. Gagnon*²⁰, il a été décidé qu'un fils résident de façon temporaire avec sa mère devait être déclaré. Interprétant l'article 18 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* précité, la Cour s'exprime comme suit :

« [26] En effet nulle part au libellé de cette disposition, il est indiqué que c'est sur une base permanente que la personne qui habite avec le locataire doit faire l'objet d'une déclaration.

[27] Ce qui doit être vérifié, c'est plutôt la fréquence de l'occupation par l'occupant autre que le locataire et la période pendant laquelle cette fréquence se maintient.

[28] Si tel n'était pas le cas, il y aurait lieu de définir la notion de permanence, ce que l'on ne retrouve pas dans la législation en vigueur.

[29] Après combien de couchers à l'extérieur du local d'habitation et sur quelle période doit-on considérer qu'il n'y a plus de permanence ?

[30] Tenter de répondre à cette question peut amener à décider de façon arbitraire.

20. 2015 QCCQ 4894.



[31] Or, la question de vérifier si une personne habite ou pas à un endroit en est une de fait.

[32] C'est un ensemble de plusieurs facteurs qui seront considérés (à quelle fréquence la personne autre que le locataire se trouve sur les lieux, pendant quelle durée y reçoit-elle son courrier, bénéficie-t-elle d'un autre logis etc.)».

[278] Ce qui amène le Tribunal à conclure qu'à partir des faits établis, les critères suivants devront être analysés :

- 1) La durée et la fréquence de la présence au logement
- 2) Le but de la présence au logement
- 3) Est-ce que le logement est le lieu habituel d'habitation par opposition à une présence secondaire dans un autre lieu de résidence ou un domicile ?

[279] L'ensemble de la preuve a convaincu le Tribunal que monsieur Fortin se trouve régulièrement au logement depuis l'emménagement de la locataire en octobre 2015. Et qu'il utilise le logement habituellement pour se loger, se nourrir et entretenir une relation amoureuse avec la locataire. Il y habite donc de façon habituelle depuis cette date. Les constatations de trois témoins crédibles et les aveux établis de la locataire tendent à cette conclusion.

[280] Monsieur Fortin est régulièrement aperçu entrant et sortant du logement pour vaquer à ses occupations journalières. On le voit ainsi se rendant à son véhicule à des heures correspondantes à son horaire de travail. Ses véhicules sont habituellement présents sur les lieux. Son voisin immédiat le voit régulièrement partir avec sa boîte à lunch. Ce témoin a été capable de présumer son horaire régulier de travail à partir des va-et-vient constatés. Monsieur Fortin est très impliqué dans la vie et la famille de la locataire depuis au moins deux années. Il se présente comme son amoureux, l'accompagne lors de la conclusion du bail, participe au déménagement, lui fournit et assume les dépenses d'un véhicule et prête un autre véhicule à son fils. Ce qui rend plus vraisemblable le désir du couple de vivre une relation étroite au quotidien.

[281] Bien qu'il pourrait louer un logement, (sans l'avoir établi à la satisfaction du Tribunal) afin d'y recevoir ses enfants un week-end sur deux, la preuve prépondérante n'a pas convaincu le Tribunal que cet autre lieu constitue son lieu habituel de vie.



[282] Le Tribunal conclut que la locataire avait l'obligation de déclarer monsieur Fortin comme occupant et fournir tous les documents nécessaires servant à la juste détermination de son loyer.

[283] En omettant de fournir les renseignements obligatoires requis, la locataire a contrevenu à une obligation fondamentale de son contrat de bail à loyer modique. Le Tribunal fait siens les propos de la Cour du Québec dans la cause *Lag c. Office municipal d'habitation de Montréal*²¹. Analysant la jurisprudence relative à la preuve du préjudice sérieux nécessaire pour résilier un bail à loyer modique, Le juge Michel A. Pinsonnault, s'exprime comme suit :

« [56] Ainsi, le manquement à une telle obligation incombant au locataire qui désire bénéficier d'un logement à loyer modique peut justifier la résiliation du bail. Une telle inexécution d'une obligation fondamentale peut constituer à elle seule un préjudice sérieux pour le locateur de logement à loyer modique au sens de l'article 1863 C.c.Q. Manifestement, cette omission empêche le locateur d'un logement à loyer modique de fixer correctement le montant du loyer à être versé, en considération des revenus réels du locataire.

[57] À cet égard, le Tribunal est particulièrement sensible à l'argument de l'Office qui doit gérer quelque 20 000 logements à Montréal et que tout déficit d'opération est toujours assumé par les trois paliers de gouvernement qui l'abordent. À proprement parler, l'Office n'encourt aucun préjudice financier lorsqu'un locataire n'acquiesce pas le loyer qu'il devrait normalement payer. Il s'agit d'un coût absorbé par l'ensemble de la société qui accepte de mettre à la disposition de ses citoyens les moins fortunés des logements à loyer modique. C'est dans un tel contexte particulier que le respect du Règlement revêt toute son importance et que l'inexécution de cette obligation impérative pour toute personne qui désire se prévaloir des bénéfices sociaux qui en découlent (à savoir l'octroi d'un logement à loyer modique) peut causer au locateur un préjudice sérieux qui peut entraîner la résiliation du bail ».

21. 2010 QCCQ 11866, Michel A. Pinsonnault, JCQ.



[284] Reprenant la décision de la Cour du Québec précitée et de nombreuses autres, la juge administrative Chantale Bouchard, résume bien l'état de la jurisprudence relative à la nature de la preuve du préjudice sérieux nécessaire lorsqu'il y a omission ou fausse déclaration de déclarer les renseignements nécessaires à la détermination d'un loyer modique :

« [73] Étant donné les dispositions impératives attachées à la location d'un logement à loyer modique ainsi que la fonction sociale implicite et les deniers publics impliqués, il est de jurisprudence constante que le défaut de se conformer aux obligations prescrites à la loi et la réglementation applicable dans ce cadre particulier entraîne préjudice sérieux. Le Tribunal est également de cet avis. De plus, il n'y a pas lieu de distinguer entre réticences, omissions ou une fausse déclaration touchant la divulgation de tous les occupants du logement à loyer modique ou leurs revenus »²².

[285] Vu ce qui précède, il est conclu que le locateur a justifié son droit d'obtenir la résiliation du bail de la locataire.

[286] Quant à l'émission d'une ordonnance pouvant substituer une mesure d'expulsion, le Tribunal juge qu'elle n'est pas appropriée dans les circonstances.

[287] Il est jugé plus probable que les préoccupations du couple étaient de cacher le lieu habituel de vie de monsieur Fortin pour des raisons économiques. L'attitude de ce dernier au cours de son témoignage, s'offensant qu'on questionne ses habitudes de vie ainsi que son manque de crédibilité général relativement à la nature de sa relation avec la locataire amènent le Tribunal à conclure que c'est en toute connaissance de cause que le couple a agi. De plus, la locataire a été avisée à plusieurs reprises de son obligation de déclarer monsieur Fortin. Elle ne pouvait donc ignorer son obligation. Elle n'a pas non plus témoigné avoir l'intention de se conformer à ses obligations advenant un jugement défavorable. Cet engagement étant jugé nécessaire afin de convaincre le Tribunal que la locataire est prête à assumer ses obligations. Il ne peut donc, dans ce contexte, être question de l'émission d'une ordonnance²³.

22. *Coopérative d'habitation des ethnies c. Bontemps*, R.L. Montréal, 31-110127-09, le 31 mai 2011.

23. Conformément à l'article 1973 C.c.Q.



[288] Le Tribunal décide cependant de donner l'opportunité à la locataire de démontrer sa volonté de respecter ses obligations en remédiant à son défaut sans toutefois contraindre le locateur à déposer d'autres procédures. La locataire aura donc 30 jours de la signature des présentes pour fournir l'ensemble des preuves de revenus de monsieur Fortin demandées servant à la détermination de son loyer depuis octobre 2015. À défaut, la résiliation du bail deviendra effective et exécutoire.

[289] Finalement, la demande du locateur en ce qui concerne les sommes pouvant lui être dues ne peut être retenue. Le Tribunal n'ayant reçu aucune preuve pouvant en établir les montants précis. Ses droits sont cependant réservés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[290] À moins de fournir, dans les 30 jours de la signature des présentes, les preuves de revenus de monsieur Fortin aux fins de la détermination du loyer depuis octobre 2015;

[291] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire ainsi que tous les occupants du logement;

[292] **ORDONNE** l'exécution provisoire immédiate de la décision, malgré l'appel, à l'expiration du délai de 30 jours octroyé.



COMMENTAIRES

La locataire n'a pas déclaré son conjoint sous prétexte qu'il n'habite pas le logement.

Le tribunal souligne que le terme habiter réfère à l'action d'occuper un endroit qui constitue un milieu de vie. L'occupation doit être régulière, mais pas nécessairement exclusive.

L'application de l'article 18 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer si le logement constitue le lieu habituel de vie :

1. La durée et la fréquence de la présence au logement ;
2. Le but de la présence au logement ;
3. Est-ce que le logement est le lieu habituellement habité par opposition à une présence secondaire dans un autre lieu de résidence ?

Ainsi, si le logement constitue le lieu habituel de vie de l'occupant, il doit être déclaré au bail et il doit fournir tous les documents nécessaires à la détermination du loyer.

Le défaut pour le locataire de remplir cette obligation cause un préjudice sérieux pour l'office en le privant de revenus, ce qui justifie la résiliation du bail.

Le tribunal a ordonné la résiliation du bail sauf si la locataire se conforme à la réglementation en fournissant à l'office les preuves de revenus de son conjoint dans un délai de 30 jours.



TRANSFERT OBLIGATOIRE – REFUS

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE GATINEAU c.
JENNIFER CHAMPAGNE**
Régie du logement no 349161 22 20170801 G
Anne A. Laverdure, juge administrative
Jugement rendu le 7 février 2018

DÉCISION

CONTEXTE

[293] La locatrice demande la résiliation du bail, l'éviction de la locataire, l'exécution provisoire et le paiement des frais au motif que la locataire a refusé le transfert dans un logement à trois chambres à coucher, déterminé en vertu du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

[294] Les parties sont liées par un bail²⁴ prolongé pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018 au loyer de 330\$.

[295] La preuve démontre que la composition du ménage de la locataire a changé.

QUESTION EN LITIGE

[296] La locataire pouvait-elle refuser le logement offert et dans la négative, quelle est la sanction appropriée ?

ANALYSE ET DÉCISION

[297] Selon le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* de la Société d'habitation du Québec, elle a droit à un logement comprenant trois chambres à coucher.

24. Pièce P-1.



[298] Le 5 décembre 2016, la locatrice lui fait une offre de logement. La locataire est difficile à rejoindre pour la coordination d'une visite. Une lettre lui est donc envoyée le 11 avril 2017 puis une mise en demeure le 3 mai 2017.

[299] Le 23 mai 2017, les parties échangent des courriels²⁵. La locataire demande de reporter la visite prévue cette journée-là. La locatrice accepte de reporter la visite au 30 mai 2017. La visite n'a pas lieu le 30 mai 2017.

[300] Le 26 juin 2017, la locataire écrit à la locatrice qu'elle a pris l'initiative de visiter le logement et se plaint de la présence d'insectes. Elle ne veut pas de ce logement²⁶.

[301] La locatrice explique que la visite se fait alors qu'il y a toujours un locataire sur les lieux, mais qu'avant de délivrer le logement à la locataire, il sera nettoyé, réparé et débarrassé de tous insectes.

[302] N'ayant plus de nouvelles de la locataire, la locatrice lui signifie²⁷ la présente demande en date du 7 août 2017.

[303] La locataire ne communique pas avec la locatrice et à l'audience, la locataire est absente.

[304] Rappelons que la locatrice applique le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* de la Société d'habitation du Québec. Reste à savoir si la sanction demandée est justifiée.

[305] Dans l'affaire *Office Municipal d'habitation de Montréal c. Linda Godin*²⁸, le juge administratif Jean Bisson s'exprimait en ces termes :

« Le nouveau logement offert à la locataire vise à respecter les critères d'attribution. Il faut se rappeler qu'en conservant son logement, la locataire prive un autre ménage qui pourrait y avoir droit.

Le tribunal ne peut conclure de la preuve soumise que ce droit du locateur est exercé déraisonnablement.

25. Pièce P-2.

26. Pièce P-3.

27. Pièce P-3.

28. R.L. Montréal, 31 080417 005 G, Me Jean Bisson 13 mai 2008 qui réfère à (4) *Béatrice Vallée c. Office municipal d'habitation des Monts*, (1996) J.L. 353. (5) *Office Municipal d'habitation de Laval c. Suganthi Sinnappah*, District de Montréal, 500-02-062465, 29 octobre 1998, REBJ 1998-09212.



En acceptant de louer un logement à loyer modique, la locataire convenait de se soumettre aux règles d'attribution ainsi qu'aux conditions de location qui lui permettent de bénéficier d'une subvention au logement.

Comme le soulignait notre collègue, M^e Michel Dubé, dans un dossier similaire :

« Il y a de grands avantages à occuper un logement à prix modique, mais il y a aussi des inconvénients qui découlent d'une telle occupation. Ce faisant, on ne peut donc bénéficier uniquement des avantages pour se soustraire aux obligations qui en découlent. »(4)

Le défaut de la locataire de se conformer au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique constitue un manquement aux obligations découlant du bail et conduit à la résiliation si un préjudice sérieux est démontré(5).

Or, à plusieurs reprises, on a reconnu que le refus du locataire de se conformer à l'avis de relocation constituait un préjudice sérieux en raison des longues listes d'attente gérées par le locateur(6). »

[306] Le Tribunal souscrit à cette analyse et, constatant que la locataire a refusé le logement, résilie le bail.

[307] La preuve soumise ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision ;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[308] **RÉSILE** le bail et **ORDONNE** l'éviction de la locataire et des occupants ;

[309] **CONDAMNE** la locataire à payer à la locatrice les frais judiciaires de 83\$.



COMMENTAIRES

Dans cette affaire, le tribunal rappelle qu'en acceptant de louer un logement à loyer modique, un locataire accepte par le fait même de se soumettre aux règles qui régissent ces types d'habitations. Le locataire ne peut pas exiger uniquement les avantages, mais doit aussi accepter les inconvénients.

Depuis l'attribution du logement, la composition du ménage a changé, ce qui justifie un transfert conformément à la loi.

Le tribunal qui révisé la décision d'un office doit s'assurer que la décision prise respecte le règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, et que la sanction demandée est justifiée. Le tribunal est arrivé à la conclusion que le refus de se conformer à l'avis de transfert constitue un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail, en raison des listes d'attente que doit gérer le locateur.

S'il n'y avait pas eu de listes d'attente, nous pouvons croire que le tribunal aurait utilisé son pouvoir discrétionnaire, et ordonné à la locataire d'accepter le prochain logement disponible correspondant à la bonne catégorie.



NON-RESPECT D'UNE ORDONNANCE

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE GATINEAU c.
MAXIME MONGEON**
Régie du logement no 314908 22 20170116 S
Anne-Marie Forget, juge administrative
Jugement rendu le 7 février 2018

DÉCISION

[310] Le locateur demande la résiliation du bail, l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer dû au jour de l'audience, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel ainsi que les intérêts et les frais judiciaires.

[311] Comme second motif de résiliation du bail, il invoque le non-respect d'une ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 du *Code civil du Québec*.

Le contexte

[312] Afin de décider du présent litige, le Tribunal retient de la preuve administrée à l'audience les éléments pertinents qui suivent.

[313] Les parties sont liées par un bail reconduit du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018, au loyer mensuel de 199\$²⁹.

– Le recouvrement du loyer

[314] La prépondérance de la preuve administrée à l'audience démontre que le locataire doit la somme de 626\$, soit, par imputation des paiements faits sur les plus anciennes dettes, le loyer du mois d'octobre (solde 29\$), plus celui des mois de novembre et décembre 2017 ainsi que janvier 2018.

29. Incluant 5\$ pour le stationnement.



[315] Le locataire admet que ladite somme est impayée au jour de l'audience, invoquant avoir voulu payer le loyer dû au mois de novembre 2017 alors qu'il se trouvait en Ontario, mais qu'une employée du locateur, une dénommée Madame Désormeaux, lui aurait indiqué de garder son loyer, puisque qu'il avait de toute façon failli à respecter l'ordonnance lui enjoignant de payer son loyer le premier jour de chaque mois.

– Le non-respect de l'ordonnance

[316] Il appert effectivement que dans une décision rendue le 22 mars 2017, le Tribunal ordonnait au locataire de payer son loyer le premier jour de chaque mois, pour les douze prochains mois.

[317] La preuve révèle également que les loyers des mois de juin, juillet ainsi qu'octobre (paiement partiel) 2017 ont été payés en retard.

[318] Le locataire soutient de son côté avoir eu la permission du locateur pour ce faire.

[319] À ce sujet, la mandataire du locateur explique que plusieurs chances ont été données au locataire mais qu'il n'a jamais été question de renoncer à l'application de l'ordonnance et de tolérer les retards, ce dont ce dernier était parfaitement au courant.

[320] Elle admet qu'une employée du locateur ait pu, dans les circonstances, refusé de prendre le paiement tardif du loyer.

[321] Ainsi peut-on résumer l'essentiel de la preuve pertinente administrée à l'audience.

Analyse et décision

[322] La demande du locateur est principalement fondée sur l'article 1973 du *Code civil du Québec*, lequel prescrit ce qui suit :

« 1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

[323] Qu'en est-il en l'espèce ?



[324] Le Tribunal juge opportun de reproduire l'extrait de la décision suivante rendue par notre collègue la juge administrative Francine Jodoin dans l'affaire *Samson c. Poitras*³⁰ :

« Dans l'affaire *Lavigueur c. Grenon*(1), la Cour du Québec souligne l'importance de l'ordonnance ainsi émise :

« [30] Le Tribunal constate que l'ordonnance prévue à l'article 1973 C.c.Q. s'apparente à l'injonction. Lorsqu'une ordonnance est préalablement émise par un régisseur, ce dernier doit tenir une audition avant de prononcer la résiliation. Comme on le sait, le défaut de respecter une ordonnance de la Cour ou une injonction est sanctionné par un outrage au Tribunal. Par contre, dans le cadre d'une ordonnance de l'article 1973 C.c.Q., la sanction est la résiliation. »

Lorsqu'une ordonnance est émise conformément à l'article 1973 du Code civil du Québec précité, la seule preuve du défaut du locataire de respecter une telle ordonnance entraîne la résiliation du bail et le Tribunal n'a plus discrétion pour décider, par exemple, qu'il y a lieu de réitérer l'ordonnance ou refuser la résiliation.

Ceci étant, le Tribunal doit quand même entendre la preuve pertinente présentée pour constater si, depuis que l'ordonnance a été émise, le défaut est réel et en lien avec la nature des ordonnances émises, s'il y a eu renonciation à l'ordonnance prononcée ou transaction entre les parties depuis.

Il va de soi que tout élément de défense pertinent doit être entendu et considéré.

Par contre, la contravention à l'ordonnance est acquise lorsque cette défense consiste à démontrer que l'ordonnance n'aurait pas dû être émise (appel déguisé) ou que le défaut résulte de difficultés financières ou personnelles. Toute défense qui consiste à refaire la preuve sur l'existence réelle de retards fréquents n'est pas pertinente.

30. 2016 QCRDL 32646, 29 septembre 2016, Francine Jodoin, j. adm.



En cela, le Tribunal n'adhère pas à l'opinion qui veuille qu'il existe deux écoles de pensées sur la conséquence liée au non-respect d'une ordonnance émise suivant l'article 1973 C.c.Q.. Lorsque la jurisprudence a énoncé l'absence de discrétion du juge pour résilier le bail cela était en lien évidemment avec une preuve claire de la contravention à l'ordonnance. Évidemment, si cette contravention ne relève pas du locataire ou si les faits subséquents indiquent qu'il y a eu, par exemple, renonciation à l'ordonnance, le juge ne pourra conclure à la contravention. Il n'exerce pas ainsi une discrétion mais apprécie la preuve présentée.

Le Tribunal ne peut exercer une discrétion judiciaire pour pallier à la résiliation dans la mesure où la contravention est avérée. Cette discrétion a déjà été exercée au stade de l'émission d'une ordonnance en lieu et place de la résiliation immédiate. »

(Références de l'extrait omises et soulignements par la soussignée)

2015 QCCQ 14082.

[325] Le Tribunal fait également siens les propos tenus dans l'extrait suivant du jugement rendu par l'Honorable juge Labbé j.c.q., dans l'affaire *OMH de Plessiville c. Drapeau*³¹ :

[1] Dans la présente instance, la décision rendue par la Régie du logement le 29 octobre 2007 portait sur une demande de résiliation de bail parce que la locataire était en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer. Il s'agissait donc du cas d'exception prévu au premier alinéa de l'article 1973 C.c.Q., à savoir que la Régie ne peut accorder un délai pour payer dans ce cas. La locataire avait payé avant que jugement n'intervienne comme le permet l'article 1883 C.c.Q.

[2] Cependant, la Régie a aussi conclu, dans la même décision, que la locataire payait souvent son loyer en retard et que ceci causait un préjudice sérieux à l'Office, d'où l'ordonnance rendue en vertu de l'article 1973, al. 1 C.c.Q.

31. *Plessiville (Office municipal d'habitation de) c. Drapeau*, 2008 QCCQ 9477.



[3] À l'audience du 13 février 2008 devant la Régie du logement, la preuve a été faite que la locataire n'avait pas respecté l'ordonnance prononcée le 29 octobre 2007. C'était un cas clair de non-respect d'une ordonnance qui était précise. Contrairement à certaines décisions déposées par les parties, dans la présente affaire l'ordonnance de la Régie ne souffre d'aucune imprécision et n'est entachée d'aucune irrégularité. Le présent cas est semblable à celui qu'a eu à décider le juge Jean-Jacques Croteau de la Cour supérieure dans *Office municipal d'habitation de Montréal c. Cour du Québec* et dont l'appel a été rejeté par la Cour d'appel du Québec.

[4] Le Tribunal est d'avis que dans le présent cas, la Régie n'avait aucune discrétion et qu'elle devait prononcer la résiliation du bail. La lecture de la décision du 26 février 2008 de la Régie laisse voir que le régisseur a voulu donner une dernière chance à la locataire en mettant l'accent sur les motifs avancés par celle-ci pour ne pas avoir respecté l'ordonnance. Le régisseur a ajouté qu'il faisait bénéficier la locataire d'une exception tout à fait particulière. En fait, par ce traitement exceptionnel, le régisseur ajoutait au texte de loi.

[5] La résiliation prévue à l'article 1973, al. 2 C.c.Q. n'est pas automatique dans la mesure où le texte de loi exige du créancier qu'il fasse la preuve que le débiteur ne s'est pas conformé à l'ordonnance de la Régie. Si cette preuve est faite, la Régie n'a pas de discrétion et doit prononcer la résiliation. La Régie ne peut aller au-delà du texte de loi et permettre au débiteur de fournir des explications sur le non-respect de l'ordonnance, les apprécier et exercer une certaine discrétion pour déterminer si ces explications constituent une défense. Si le législateur avait voulu permettre au débiteur de faire valoir des moyens de défense, il l'aurait dit clairement comme il l'a fait, par analogie, à l'article 53 C.p.c. en matière d'outrage au tribunal :



53. Nul ne peut être condamné pour outrage au tribunal commis hors la présence du juge, s'il n'a été assigné par ordonnance spéciale lui enjoignant de comparaître devant le tribunal, au jour et à l'heure indiqués, pour entendre la preuve des faits qui lui sont reprochés et faire valoir les moyens de défense qu'il peut avoir.

Le juge peut émettre l'ordonnance d'office ou sur demande. Cette demande n'a pas à être signifiée et peut être présentée devant un juge du district où l'outrage a été commis.

L'ordonnance doit être signifiée à personne, à moins que pour raison valable le juge n'autorise un autre mode de signification.

[6] Comme le souligne le procureur de l'Office, permettre au débiteur de faire valoir des moyens de défense pour expliquer le non-respect de l'ordonnance équivaut en pratique à lui permettre d'obtenir un appel ou une révision de l'ordonnance rendue et cela peut devenir un processus sans fin. L'exemple est patent dans le présent dossier puisque par la même décision dont il y a appel, la Régie a conclu que l'ordonnance continuait d'être exécutoire. Que serait-il arrivé à la demande de résiliation suivante si la locataire avait eu de nouveaux moyens de défense à faire valoir?

[7] Le bail signé entre les parties prévoyait déjà que le loyer devait être payé le premier jour du mois. L'ordonnance rendue n'avait pas pour but de simplement répéter cette clause contractuelle qui liait déjà les parties, mais de lui donner une force juridique particulière équivalant à un avertissement final au locataire.

[8] La demande de résiliation prévue à l'article 1973, al. 2 C.c.Q. porte sur le non-respect d'une ordonnance d'un tribunal administratif et doit être distinguée d'une demande de résiliation qui porte sur une inexécution d'une obligation contractuelle (art. 1863 et 1973, al. 1 C.c.Q.). Ce n'est que dans ce dernier cas que la loi accorde une discrétion à la Régie du logement.

(Soulignements par la soussignée)



[326] À la lumière de ces principes et après délibéré, le Tribunal conclut que le locateur s'est déchargé de son fardeau de preuve quant au non-respect de l'ordonnance rendue en vertu de l'article 1973 C.c.Q. et que le locataire n'est pas parvenu à faire la preuve d'une renonciation expresse du locateur à l'ordonnance émise contre lui.

[327] La demande de résiliation du bail pour ce motif est donc bien fondée en faits et en droit.

[328] La preuve soumise permet également de conclure que le locataire est en retard depuis plus de trois semaines dans le paiement de son loyer, ce qui justifie également la résiliation du bail en vertu de l'article 1971 du *Code civil du Québec*.

[329] Ladite preuve ne justifie cependant pas l'exécution provisoire de la décision.

[330] Quant aux frais judiciaires, ils sont adjugés contre la partie défenderesse selon le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement* (RLRQ, c. R-8.1, r.6).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[331] **ACCUEILLE** en partie la demande du locateur ;

[332] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion du locataire de même que de tout autre occupant du logement ;

[333] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur la somme de 626 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 15 novembre 2017 sur la somme de 228 \$ et sur le solde à compter de l'échéance de chaque loyer, plus les frais judiciaires de 83 \$.



COMMENTAIRES

Le locataire a fait l'objet d'une ordonnance lui enjoignant de payer son loyer le 1^{er} de chaque mois. Cette ordonnance n'a pas été respectée, et la locataire est en retard de plus de trois semaines.

Dans un tel cas, la seule preuve à l'effet que le locataire n'a pas respecté une ordonnance entraîne la résiliation du bail. Le tribunal n'a aucune discrétion, il doit résilier le bail. Il n'a aucune autre question à se poser tant que le défaut est en lien avec l'ordonnance et qu'il n'y a pas eu renonciation ou transaction à l'effet contraire.

Ainsi, l'office qui obtient une ordonnance à l'effet que le locataire doit payer son loyer le 1^{er} du mois a intérêt à ne donner aucune chance et inscrire à la Régie dès le premier manquement si le but recherché est la résiliation du bail. Faire autrement pourrait laisser croire à une renonciation à l'ordonnance obtenue antérieurement.



TROUBLES ET INCONVÉNIENTS

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LÉVIS c.
MICHELLE FORTIER**
Régie du logement no 370272 18 20171208 G
Marc C. Forest, juge administratif
Jugement rendu le 19 février 2018

DÉCISION

Demande

[334] Le locateur demande au Tribunal de procéder à la résiliation du bail pour cause de troubles et inconvénients.

Questions juridiques

[335] Est-ce que le comportement de la locataire est inapproprié et cause des troubles et inconvénients ?

[336] Si oui, est-ce que ceux-ci sont suffisamment graves pour causer un grave préjudice au locateur ?

Commentaires et analyse

[337] Voici quelques articles pertinents du *Code civil du Québec* :

« **976.** Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux.

1858. Le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.

Le locataire, avant d'exercer ses recours, doit d'abord dénoncer le trouble au locateur.

1860. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.



Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir».

[338] Selon l'article 976 du *Code civil du Québec*, les voisins se doivent d'accepter les inconvénients normaux du voisinage.

[339] Selon les articles 1858 et 1960 du *Code civil du Québec*, la locataire se doit d'avoir une conduite pour ne pas troubler la jouissance des autres locataires.

[340] Le locateur est tenu de garantir aux autres locataires une jouissance normale des lieux, il est en droit d'exercer le présent recours.

[341] Et comme le mentionne le dernier paragraphe de l'article 1860, le locateur peut, en cas de violation des obligations de la locataire demander la résiliation du bail.

[342] Le bail de la locataire se termine en novembre 2018 au loyer de 209\$.

[343] La locataire était absente lors de l'audience, mais le locateur a mandaté trois témoins pour venir expliquer la situation et les comportements inappropriés de la locataire.

[344] Premièrement, la représentante du locateur a expliqué que l'Office municipal d'habitation de Lévis compte 1300 logements sous sa gestion.



[345] Elle explique que le comportement de la locataire demande beaucoup de ressources, afin de tenter d'expliquer à cette dernière qu'elle doit changer son comportement, mais rien à ne faire, même après des avertissements et des lettres et une mise en demeure, rien ne change.

[346] Deux personnes qui habitent le même immeuble que la locataire sont venues expliquer que la locataire ne cesse de crier après son conjoint, ce qui dérange les autres locataires de l'immeuble.

[347] La locataire serait constamment en état d'ébriété, ce qui contribue à son comportement indésirable. Lorsqu'elle est dans cet état, elle menace les gens.

[348] Les plaintes sont continuelles et les policiers doivent s'y présenter régulièrement.

[349] Il faut aussi retenir les enseignements du professeur Pierre-Gabriel Jobin, (Le louage, Les Éditions Yvon Blais, 2^e édition, p. 252, 253), lorsqu'il écrit :

« 98. Conditions. Deux conditions, à notre avis, s'attachent à la responsabilité pour troubles de voisinage entre les locataires. D'abord, comme madame le suggère le texte même de l'article 1860, alinéa I le locataire voisin doit avoir subi des inconvénients anormaux. Qu'est-ce qu'un inconvénient anormal? Cette première question nous amènera à préciser notamment si le trouble doit être persistant et si le locataire voisin doit avoir subi un préjudice sérieux. Deuxièmement, le comportement reproché au locataire doit être illégitime de sa part.

Relativement à la première condition, on relève parfois l'affirmation que le trouble causé au locataire voisin doit être « anormal ». Pour juste qu'elle soit, l'expression n'en demeure pas moins vague. Afin de mieux cerner le niveau d'exigence imposé au locataire, on peut maintenant se tourner vers le langage utilisé par le législateur lui-même pour définir l'abus de droit et surtout pour poser les critères des troubles de voisinage : « Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux ». Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usage seront donc les guides du juge pour apprécier la conduite du



locataire prétendument fautif. Ainsi, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier sensiblement d'un contexte à un autre. On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que des caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués (par exemple, une famille ayant des enfants fait plus de bruit qu'un couple sans enfant). Par ailleurs, pour apprécier ce qui constitue «la jouissance normale» du locataire victime, les tribunaux, en principe, ne tiendront pas compte de sa sensibilité particulière (due par exemple à son âge ou à son état de santé): dans cette mesure, le test des inconvénients excessifs paraît bien être objectif. Cependant, à juste titre, les tribunaux insistent sur leur pouvoir d'apprécier un trouble de voisinage suivant les circonstances de chaque espèce.

Par ailleurs, on notera que le trouble doit être persistant. Dans l'esprit des tribunaux, un fait isolé ne saurait constituer des inconvénients anormaux. [...]».

[350] Pour le Tribunal, il ne fait aucun doute que le comportement de la locataire dans le présent dossier ne satisfait pas les critères d'une bonne voisine qui respecte son voisinage. C'est plutôt l'inverse, elle semble plutôt se déresponsabiliser totalement des obligations d'agir en bon voisin.

[351] Ce genre de comportement cause de très grave préjudice au locateur puisque les Offices municipaux d'habitation ont acquis au fil des années une mauvaise réputation due à des personnes comme la locataire.

[352] Son comportement est plus qu'irresponsable, il cause assurément un grave préjudice autant au locateur, qu'aux autres locataires de l'immeuble.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[353] **RÉSILIE** le bail de la locataire ;

[354] **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de toutes autres personnes pouvant se trouver dans le logement.



COMMENTAIRES

Cette décision rappelle que pour justifier une résiliation de bail, les comportements reprochés doivent être inappropriés, et dépasser les limites des inconvénients normaux de voisinage causant ainsi des troubles et inconvénients. Ils doivent être suffisamment graves pour causer un préjudice sérieux au locateur et/ou aux autres locataires.

Ainsi, le trouble doit être persistant. Un fait isolé ne saurait constituer un inconvénient anormal justifiant la résiliation du bail.

Le tribunal a précisé que le fait pour la locataire de crier, d'être constamment en état d'ébriété, ce qui lui fait adopter un comportement indésirable pour les autres occupants, ainsi que les menaces et les plaintes formulées par les autres locataires ne satisfait pas aux règles de bon voisinage. Ce comportement cause un préjudice sérieux au locateur et aux autres locataires justifiant la résiliation du bail.



REFUS DE FOURNIR DOCUMENTS – OMISSION DE DÉCLARER

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MASCOUCHE c.
KADIATA BA**

Régie du logement no 359565 31 20170927 G

Sophie Alain, juge administrative

Jugement rendu le 15 février 2018

DÉCISION

[355] Le locateur demande, après amendement, la résiliation du bail au motif que la locataire d'un logement à loyer modique n'a pas fourni les documents demandés pour le renouvellement du bail.

[356] La locataire peut-elle, malgré la fausse déclaration, éviter la résiliation du bail? Voilà une des questions en litige soumises au Tribunal.

Contexte

[357] Le locateur loue des logements à loyer modique. Dans le cadre de son mandat, il doit respecter certaines obligations, notamment celle de s'assurer que les ménages répondent aux critères permettant d'habiter un logement à un coût moindre³².

[358] En mai 2014, la locataire emménage dans un immeuble du locateur avec ses deux enfants, alors âgés de 17 et 6 ans.

[359] Le 1^{er} février 2017, le locateur transmet la documentation relative au renouvellement du bail pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018.

[360] Le 28 mars 2017, le locateur obtient la réponse de la locataire qui n'indique aucun changement quant aux occupants, à savoir son fils Samba Ka (âgé de 20 ans) et sa fille F. B. (âgé de 9 ans).

32. En vertu du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, RLRQ, c. S-8, r. 3, découlant de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, RLRQ, c. S-8.



[361] Dans l'intervalle, le locateur obtiendra un avis de décision du 25 août 2016 que la locataire ne sera plus admissible aux prestations d'aide sociale à compter du 1^{er} octobre 2016.

[362] Le 9 mai 2017, le personnel du locateur laisse un message téléphonique à la locataire lui rappelant de remettre les avis de cotisation et la preuve que son fils est étudiant. Le locateur ne recevra que l'avis de cotisation de la locataire.

[363] Le 24 mai 2017, un second message téléphonique rappelle à la locataire de remettre les preuves relatives à son fils Samba Ka (inscription aux études ou preuves de revenus et avis de cotisation).

[364] Le 12 juillet 2017, le locateur transmet un avis écrit à la locataire la sommant de fournir les preuves relatives à son fils Samba Ka (inscription aux études ou preuves de revenus et avis de cotisation). Cette missive sera retournée à l'expéditeur par Postes Canada, obligeant le locateur à transmettre par huissier une mise en demeure le 23 août lui rappelant ses obligations de fournir les documents nécessaires pour la reconduction du bail.

[365] Devant l'inaction de la locataire, le locateur produit sa demande à la Régie du logement le 27 septembre 2017.

[366] Le 3 novembre 2017, la directrice générale et la mandataire rencontrent la locataire pour lui rappeler qu'elle doit remettre les preuves nécessaires quant à son fils. Par la même occasion, la mandataire tente de remettre en mains propres la demande du 27 septembre; comme la locataire refuse de l'accepter, le locateur signifie la demande par huissier.

[367] La mandataire, madame Poisson, soutient que lors de cette rencontre, la locataire a déclaré que Samba avait quitté le logement en août 2016 tandis que F. B. était partie vivre temporairement chez son père au Sénégal en novembre 2016.

[368] Le 7 novembre 2017, un avis de convocation à une audience est transmis aux parties.



[369] Le 8 novembre 2017, le locateur obtient la déclaration de la locataire datée du 5 mai 2017 où elle indique « aucun revenu depuis octobre 2016 ». Elle remet également une lettre du 3 novembre où elle mentionne que Samba a quitté le logement en juin 2017. Le même jour, le locateur informe la locataire qu'il refuse de diminuer son loyer, celui-ci étant déjà au coût minimum.

[370] Le 15 décembre, madame Poisson remet à la locataire une copie de son dossier. Toutefois, la locataire refuse, à nouveau, de recevoir en mains propres l'amendement, obligeant le locateur à recourir au huissier pour la signification de l'amendement. La locataire informe alors madame Poisson que son fils habite avec elle et va à l'école située non loin.

[371] Bien qu'elle fut absente à l'audience du 12 décembre, la locataire se présente à celle du 28 décembre. À l'audience du 28 décembre 2017, la locataire remet une fiche d'inscription de son fils à une formation à distance se déroulant du 19 juin au 19 décembre 2017.

[372] Le locateur demande la résiliation du bail, car la locataire ne respecte pas ses obligations, ce qui lui crée un préjudice sérieux puisque 71 ménages sont actuellement en attente à Mascouche.

[373] En défense, la locataire déclare que son fils fut l'objet de menaces de nature criminelle et que les malfaiteurs connaissaient les allées et venues de sa jeune fille. Pour assurer la protection de sa fille, la locataire a jugé nécessaire que celle-ci quitte le pays temporairement; elle l'a donc envoyée vivre chez le père de F. B. en Afrique.

[374] Elle ajoute que depuis le 1^{er} février 2016, son fils dort dans un studio de musique situé sur le boulevard Henri-Bourassa. Il ne vit plus en permanence chez elle depuis. Son départ définitif est le 22 juin 2017. Elle ne sait pas pourquoi il a indiqué l'adresse du logement sur le formulaire d'inscription scolaire.

[375] Quant au délai pour répondre à la demande de remise de la documentation manquante, elle explique avoir quitté le Canada du 25 juin au 15 septembre 2017.

[376] Comme c'est la première fois qu'on lui demande les preuves de revenus de son fils, ajoute-t-elle, elle ne savait pas ce qui était exigé. Cette affirmation est contestée par la mandataire qui indique les avoir exigées les années précédentes, mais non reçues.



[377] Elle déclare aussi que son fils a refusé de lui remettre son avis de cotisation.

[378] En ce qui concerne la coupure de prestations d'aide sociale, la locataire explique que cela fait suite au gel de son compte conjoint avec son fils le 1^{er} février 2016 à la suite de l'encaissement d'un « faux » chèque qui, entre autres, entraîna une tentative de meurtre contre son fils. Actuellement, elle n'a toujours pas accès aux prestations d'aide sociale car, affirme-t-elle, l'enquête n'est pas close.

[379] Le fils de la locataire, Samba Ka, témoigne avoir quitté définitivement le logement de sa mère le 22 juin 2017. Il a indiqué l'adresse de celle-ci à son inscription scolaire aux adultes, en raison de l'obligation de résider dans la région pour y avoir accès.

[380] Il déclare avoir dû quitter le logement de sa mère en 2016 en raison de mauvaises fréquentations qui ont mal tourné. Il dort toujours au studio d'enregistrement comme d'autres artistes peuvent le faire.

[381] Il expose avoir débuté un travail rémunéré fin de l'hiver 2017, puis, il se ravisse et déclare que son travail a débuté en octobre 2016.

[382] La locataire conclut qu'elle n'a rien fait qui justifie que son bail soit résilié. Et si le Tribunal devait conclure que son fils et sa fille n'habitent plus avec elle, elle accepterait un transfert dans un logement plus petit.

[383] Voyons d'abord ce que dit la loi en matière d'omission de déclarer un fait et de remettre la documentation nécessaire pour la reconduction d'un bail.

Que dit la loi ?

[384] Le présent recours est fondé sur l'article 1863 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui prévoit la possibilité pour le locateur de résilier le bail si le locataire n'exécute pas une obligation et qu'il en découle pour le locateur un préjudice sérieux. Cet article se lit ainsi :

1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.



L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer ; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

[385] Il est admis que le logement de la locataire est « à loyer modique » au sens de l'article 1984 C.c.Q.

[386] Le législateur prévoit un régime particulier pour un tel logement à loyer modique aux articles 1984 à 1995 ainsi qu'à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*³³, le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*³⁴ et le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*³⁵.

[387] Il y a lieu de rappeler que les articles 1984 à 1995 C.c.Q. prévoient des règles impératives d'ordre public de direction qui viennent limiter la liberté contractuelle, car ces logis sont financés et soutenus par les services publics dans le but d'assurer l'accès à des logements décentes aux moins favorisés de la population³⁶.

[388] Ainsi, conformément à l'article 18 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*³⁷ (Règlement), lors de la reconduction d'un bail, le locataire a l'obligation d'informer le locateur, dans un délai d'un mois de la demande de celui-ci, du nom des personnes qui habitent avec lui et de remettre les preuves requises pour la détermination du loyer. L'alinéa 1 de l'article 18 du Règlement se lit ainsi :

18. Aux fins de la conclusion du bail ou de sa reconduction, le locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour la détermination du loyer. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai d'un mois de la demande du locateur.

[...]

[Soulignement ajouté]

33. RLRQ, c. S-8.

34. RLRQ, c. S-8, r. 1.

35. RLRQ, c. S-8, r. 3.

36. Comme le mentionne la Cour du Québec dans la décision *Déry c. Coopérative Chez Nous Chez Vous*, 2006 QCCQ 11946.

37. *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, RLRQ, c. S-8, r. 3.



[389] *Le Larousse* définit le verbe « habiter » par « avoir son domicile quelque part, y résider de manière relativement permanente, y vivre »³⁸.

[390] L'article 5 du Règlement mentionne que le loyer d'un logement est déterminé en fonction du nombre de personne qui compose le ménage, de leurs revenus respectifs ainsi qu'en fonction des services et équipements offerts.

[391] L'article 3 du Règlement établit que les revenus considérés sont les sommes gagnées au cours de l'année civile qui précède la date de début du bail par chacune des personnes qui composent le ménage.

[392] À ce sujet, l'article 1988 C.c.Q. prévoit la possibilité pour le locateur d'un logement à loyer modique de demander la résiliation du bail et la modification des conditions du bail à la suite d'une fausse déclaration du locataire. Il se lit ainsi :

1988. Lorsqu'un logement à loyer modique est attribué à la suite d'une fausse déclaration du locataire, le locateur peut, dans les deux mois où il a connaissance de la fausse déclaration, demander au tribunal la résiliation du bail ou la modification de certaines conditions du bail si, sans cela, il n'aurait pas attribué le logement au locataire ou l'aurait fait à des conditions différentes.

[Soulignement ajouté]

[393] La contravention à un règlement constitue une inexécution d'une obligation par un locataire³⁹. La jurisprudence considère que cette disposition s'applique également aux reconductions du bail⁴⁰ comme c'est le cas en l'instance.

38. <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/habiter/38780#geJ60TBr3fsZZvtW.99>

39. *Office municipal d'habitation de Montréal c. Sinnappah*, (C.Q., 1998-10-29), SOQUIJ AZ-98031474, J.E. 98-2336, [1998] J.L. 376.

40. Voir par exemple, *Longueuil (Office municipal d'habitation de) c. Bourbeau*, 2009 QCRDL 2561; *Kharrouby c. Habitations comm. de Côte-des-Neiges*, R.L. Montréal, 31-040831-038G, 31-061004-075G, r. Novello, le 26 février 2008; *O.M.H.M. c. Chabot*, [1997] J.L. 224.



[394] Dans la décision *Coopérative d'habitation des Ethnies c. Bon-temps*⁴¹, la juge administrative Chantale Bouchard analyse la jurisprudence en matière de résiliation de bail pour le non-respect des prescriptions de l'article 18 du Règlement. Rappelant que les règles applicables sont d'ordre public de direction, leur interprétation est donc restrictive. De plus, elle ajoute qu'il n'est pas nécessaire de distinguer entre « réticences », « omissions » ou « fausses déclarations » :

[73] Étant donné les dispositions impératives attachées à la location d'un logement à loyer modique ainsi que la fonction sociale implicite et les deniers publics impliqués, il est de jurisprudence constante que le défaut de se conformer aux obligations prescrites à la loi et la réglementation applicable dans ce cadre particulier entraîne préjudice sérieux. Le Tribunal est également de cet avis. De plus, il n'y a pas lieu de distinguer entre réticences, omissions ou une fausse déclaration touchant soit la divulgation de tous les occupants du logement à loyer modique ou leurs revenus.

[395] Enfin, il y a lieu de rappeler que les principes de la bonne foi doivent en tout temps guider les parties dans l'exercice de leurs droits comme le rappelle la juge administrative Anne Morin dans la décision *Châteauguay (OMH) c. Carrier*⁴² lorsqu'elle indique :

[19] En vertu des articles 6 et 1375 du *Code civil du Québec*, les parties doivent exercer leurs droits selon les exigences de la bonne foi et ce, de la naissance du contrat jusqu'à son terme. De plus, elles ne doivent pas non plus exercer leurs droits en vue de nuire à l'autre partie ou, en l'absence d'intention de nuire, d'une manière excessive et déraisonnable, à l'encontre des exigences de la bonne foi.

Les témoignages

[396] La locataire paraît éduquée et soutient sa défense avec vigueur. La locataire déclarera avoir remis en mains propres en mai 2017 la preuve d'inscription de son fils à l'école. Or, la date du document est postérieure, soit en juin 2017.

41. 2011 QCRDL 21539.

42. 2012 QCRDL 1428.



[397] En ce qui concerne F. B., on peut comprendre les motivations de la locataire d'avoir éloigné sa fille des lieux connus par les malfaiteurs. Pourtant, elle n'informe pas le locateur de son départ en Afrique ni n'indique un changement par rapport à 2015-2016. Elle soutient que cela est temporaire, mais plus d'une année s'est écoulée depuis le départ de F. B.

[398] La locataire feint d'ignorer ce que le locateur lui demande comme preuve nécessaire à l'établissement du revenu de son fils. Pourtant la lettre du 12 juillet 2017 est limpide « preuves de revenus et avis de cotisation 2016 de votre garçon Samba Ka 20 ans... ». Pour expliquer son retard, elle soumet que c'est la première fois que le locateur lui demande de fournir les preuves quant à son fils, ce que conteste fermement la mandataire du locateur.

[399] Dans un premier temps, la locataire déclare que son fils n'habite plus avec elle et, plus tard, elle se ravise et affirme le contraire.

[400] Enfin, en témoignant avec réserve, la locataire offre une version difficile à croire quant aux raisons de sa suspension relative aux prestations d'aide sociale.

[401] Quant au fils de la locataire, le témoignage de Samba Ka semble alambiqué, car il déclare qu'il habite dans un studio d'enregistrement professionnel, et ce, depuis 2016, et de manière permanente depuis le 22 juin 2017. Comme le Tribunal était perplexe, il exposera qu'il y a une chambre à l'usage des artistes dans le studio et qu'il l'utilise de manière permanente avec l'assentiment du propriétaire des lieux. Pourtant, il déclare habiter chez sa mère pour l'inscription scolaire aux adultes, trois jours avant.

[402] À l'audience, il peine à soutenir ne pas connaître ce qu'est une « déclaration de revenus » ou un « avis de cotisation ». Son témoignage est hésitant lorsqu'on lui demande s'il reçoit un revenu d'emploi, car il débute par répondre qu'il travaille depuis la fin de l'hiver 2017 et, ensuite, il dira qu'il travaille depuis l'automne 2016. Il était si hésitant que cela dénote une volonté de cacher quelque chose. À cet égard, l'avis de cotisation de 2016 produit après l'audience témoigne qu'il a bien reçu du revenu d'emploi en 2016 (ligne 101).



[403] Il peut être difficile pour un Tribunal de croire le témoignage d'une personne qui hésite à l'occasion, se contredit dans les dates ou modifie sa version. Dans les circonstances, l'imprécision et les contradictions diminuent la valeur probante à accorder aux témoignages de la locataire et de son fils, de sorte que le Tribunal doute de la fiabilité de ceux-ci.

1. La locataire a-t-elle fait une fausse déclaration dans son avis de reconduction ?

[404] Malgré la demande initiale, les deux rappels téléphoniques et les deux avis à l'été 2017, elle n'a jamais obtempéré aux demandes du locateur. Par la suite, il y aura des rencontres à l'automne 2017. Le 8 novembre, la locataire dit que son fils n'habite plus le logement, mais affirme le contraire le 15 décembre. Et à l'audience, la locataire affirme que son fils refuse de lui donner son avis de cotisation.

[405] La locataire admet que sa fille n'occupe plus le logement en mars 2017. Pourtant, la locataire indique qu'il n'y a aucun changement.

[406] Quant à son fils, le Tribunal est confus vu les contradictions offertes par la locataire et son fils. À tout événement, s'il occupe le logement, la locataire a omis de remettre la documentation nécessaire pour la détermination du loyer en temps opportun. Tandis que s'il n'occupe plus le logement en mars 2017, la locataire a omis de le déclarer.

[407] La locataire affirme n'avoir rien fait de mal. Par contre, l'article 1988 C.c.Q. n'exige pas la preuve d'une intention de frauder⁴³ ni qu'il s'agisse d'un mensonge⁴⁴.

[408] Or, en l'instance, la locataire n'a pas démontré qu'elle a fait une simple omission, une erreur de bonne foi, ou encore qu'elle a eu un trou de mémoire. Elle n'a pas corrigé la déclaration des occupants tout en attestant que les renseignements sont véridiques, exacts et complets (pièce P-1).

43. *Boucher c. St-Jérôme (Office municipal d'habitation de)*, (C.Q., 2005-02-15), SOQUIJ AZ-50302678, J.E. 2005-695, [2005] R.J.Q. 1225, [2005] J.L. 156, parag. 7.

44. Comme le rappelle le juge Baudoin dans la décision *Bureautique Nouvelle Beauce Inc. c. Compagnie d'assurance Guardian*, 1995 R.R.A. 307, qui précise en discutant d'un cas d'assurance en rapport à l'interprétation de déclaration mensongère indiqué à l'article 2472 C.c.Q., (notion encore plus sévère que celle de l'article 1988 C.c.Q.) qu'il faut « distinguer deux notions proches l'une de l'autre, mais qui pour les fins de l'analyse juridique, doivent être séparées: la fausseté et le mensonge. En effet, tout ce qui est faux n'est pas nécessairement mensonger. »



[409] Les omissions de déclarer des faits essentiels, tels le départ de ses enfants et/ou de remettre les preuves de revenus doivent être considérées comme une fausse déclaration⁴⁵ au sens de l'article 1988 C.c.Q.

[410] Également, le locateur démontre qu'il en subit un préjudice sérieux pour deux motifs.

[411] D'abord, au niveau financier, vu le manque de déclaration quant aux revenus dans le cadre de la fixation du loyer, ce qui entraîne un préjudice sérieux, car le locateur ne peut fixer en toute connaissance de cause le loyer⁴⁶.

[412] Le locateur doit gérer efficacement les revenus de l'État en s'assurant que le plein montant de loyer est perçu pour ses logements. Une perception diminuée d'un loyer par le biais de prétextes entraîne un effet sur ses revenus de façon préjudiciable. Ainsi, toute fausse déclaration relative aux revenus d'un locataire ou d'un occupant cause un préjudice sérieux au locateur⁴⁷.

[413] Deuxièmement, par équité pour les autres ménages sur la liste d'attente qui, doit-on le rappeler, comporte actuellement 71 ménages pour la ville de Mascouche.

[414] En effet, le nombre d'occupants influe directement le type de logements à attribuer et à conserver, comme le rappelle l'article 8 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*⁴⁸:

8. Un logement à loyer modique ne peut être attribué, selon la sous-catégorie à laquelle il appartient, qu'en considérant les règles suivantes :

1° un studio est attribué à une personne seule ;

2° une première chambre à coucher est attribuée au chef de ménage et, le cas échéant, à son conjoint ;

45. *Drummondville (Office municipal d'habitation de) c. Hamel*, 2012 QCRDL 32168.

46. *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Smith*, 2016 QCRDL 26910, SOQUIJ AZ-51312687.

47. *Office municipal d'habitation de Montréal c. Sinnappah*, précitée note 8.

48. RLRQ, c. S-8, r. 1.



3° une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à toute personne additionnelle que comprend le ménage ; cependant, 2 personnes de moins de 7 ans occupent la même chambre ;

4° une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à une personne handicapée dont la déficience ou le moyen utilisé pour pallier son handicap l'empêche de partager une chambre ;

5° une chambre à coucher peut être occupée par 2 personnes de même sexe de 7 ans ou plus ;

6° en cas de garde partagée d'un enfant, une chambre à coucher supplémentaire est attribuée uniquement si l'enfant demeure avec le ménage visé pendant au moins 40 % du temps.

Le locateur peut, par règlement, établir des conditions ou critères d'attribution différents de ceux prévus au présent article afin de tenir compte des spécificités d'un jugement de garde partagée, de la dimension du logement ou de cas exceptionnels.

[415] Or, si la locataire occupe seule un logement prévu pour une famille, cette occupation se fait au détriment d'une famille plus nombreuse.

[416] Ainsi, considérant que la locataire bénéficie d'un logement subventionné, le non-respect des obligations cause une inégalité entre tous les bénéficiaires de logements sociaux⁴⁹.

[417] Les décisions des tribunaux réaffirment que l'obtention d'un logement dans une habitation à un loyer modique est encore un privilège et non un droit social acquis⁵⁰. Ce privilège oblige en contrepartie un locataire de respecter scrupuleusement ses obligations en raison de la fonction sociale et des deniers publics impliqués.

[418] Dans ces circonstances, le Tribunal estime que la résiliation du bail est justifiée, car le locateur a démontré, de manière prépondérante, que la locataire a failli à ses obligations découlant de la loi et de son bail

49. *Habitat Métis du Nord c. Thérien*, 2013 QCRDL 41718.

50. Comme le rappelait le juge André J. Brochet dans la décision *Québec (Office municipal d'habitation de) c. Kamal*, 2007 QCCQ 3186, parag. 30. Voir aussi *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Simard*, 2013 QCRDL 35088.



à loyer modique ainsi que l'existence d'un préjudice sérieux en raison du non-respect de l'article 18 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

2. La locataire peut-elle, malgré la fausse déclaration, éviter la résiliation du bail ?

[419] La locataire souhaite ardemment conserver son logement et réaffirme qu'elle n'a rien fait de mal qui mérite que son bail soit résilié.

[420] Subsidiairement, pour maintenir son droit à un logement subventionné, elle serait prête à obtenir un logement de moindre grandeur.

[421] Le locateur n'est pas d'accord à maintenir la locataire dans un logement subventionné, car il y a eu bris de confiance.

[422] Le Tribunal doit-il accorder une chance à la locataire ?

[423] Par son retard à remettre la documentation et par ses explications qui se modulent au gré des circonstances, la locataire laisse l'impression qu'elle tente à toutes fins pratiques de conserver l'occupation d'un grand logement au moindre coût.

[424] L'intention du législateur est de punir la personne qui fait une fausse déclaration⁵¹.

[425] Les ressources gouvernementales sont limitées. Par équité pour tous ceux qui attendent patiemment d'obtenir un logement subventionné et par respect pour tous les locataires de logements subventionnés qui respectent leurs obligations, le Tribunal doit transmettre un message clair et sanctionner les contrevenants.

[426] Et comme le soulignait le juge administratif Guay dans la décision *Habitat Métis du Nord c. Thérien*⁵², il faut éviter à tout prix l'effet d'entraînement indésirable :

[22] Lorsqu'un locataire contrevient ainsi à ses obligations de déclaration, autant dire que cela compromet et remet en cause l'égalité de traitement entre les bénéficiaires de logements à loyer modique. Cela est sans compter que pareille situation perturbe le processus d'attribution des logements à ceux qui en ont besoin et peut priver le locateur de revenus de loyer auquel il aurait autrement droit.

51. *Boucher c. St-Jérôme (Office municipal d'habitation de)*, précitée, parag. 6.

52. Précitée, note 18.



[23] Aussi, nous ne saurions taire l'effet d'entraînement indésirable sur d'autres locataires dans la mesure où l'obligation des locataires de déclarer les occupants n'est pas respectée et où son inexécution n'est pas sanctionnée comme ce fut, en l'espèce, dénoncé par le locateur lors de l'audience.

[427] Finalement, en l'instance, la locataire ne présente aucune circonstance particulière empêchant sa relocalisation dans un logement non subventionné.

[428] Par conséquent, le Tribunal ne croit pas justifier d'accorder une dernière chance à la locataire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[429] **ACCUEILLE** la demande du locateur.

[430] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'éviction de la locataire et de tous les occupants du logement ;

[431] **CONDAMNE** la locataire à payer les frais judiciaires de 83 \$⁵³.

53. Incluant les frais de signification en vertu de l'article 7 du *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1, r. 6.



COMMENTAIRES

Cette décision rappelle que les logements à loyer modique sont dotés d'un régime légal particulier. L'obligation pour un locataire de logement à loyer modique d'informer le locateur du nom des personnes qui habitent le logement et de fournir les preuves de revenus pour déterminer le coût du loyer est précisée à l'article 18 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

À cette obligation, s'ajoutent les règles prévues aux articles 1984 à 1995 du Code civil du Québec, lesquelles limitent la liberté contractuelle.

Les dispositions attachées à la location d'un logement à loyer modique sont impératives et d'ordre public. Omettre de déclarer des faits essentiels ou de remettre les preuves de revenus tel que requis doit être considéré comme une fausse déclaration au sens de l'article 1988 du Code civil du Québec. L'Office n'a pas à démontrer que le locataire avait l'intention de frauder, ni qu'il s'agit d'un mensonge. La seule preuve de la commission de l'acte, soit que le locataire n'a pas déclaré et/ou n'a pas remis les preuves de revenus, est suffisante.

Ne pouvant fixer adéquatement le coût du loyer, l'Office subit un préjudice sérieux en accusant une perte de revenus. Également, en raison de l'existence d'une liste d'attente, le refus de la locataire de répondre aux demandes de l'Office prive un ménage dans le besoin pour le type de logement occupé.

Le tribunal a transmis un message clair. L'intention du législateur en matière de fausse déclaration est de punir la personne par souci d'équité pour les autres.

Dans sa formulation, le tribunal laisse quand même croire que si la locataire avait démontré des circonstances particulières empêchant sa relocalisation dans un logement non subventionné, une ordonnance de dernière chance aurait peut-être été rendue. Vivre dans un logement subventionné constitue un privilège et non un droit protégé.

Le bail a donc été résilié.



IMPROPRE À L'HABITATION – PUNAISES DE LIT

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL c.
MAURICE DANIEL**

Régie du logement no 334801 31 20170501 G

Marc C. Forest, juge administratif

Jugement rendu le 12 février 2018

DÉCISION

La demande

[432] Le locateur demande au Tribunal de déclarer le logement impropre à l'habitation, de procéder à la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire.

Questions en litige

[433] Le logement est-il impropre à l'habitation ?

[434] Si oui, le préjudice subi par le locateur est-il suffisamment grave pour procéder à la résiliation du bail ?

Analyse et commentaires

[435] Les parties sont liées par un bail qui se termine au 31 octobre 2018 au loyer mensuel de 275\$. Il s'agit d'un logement de 3 ½ pièces, situé dans un immeuble de 12 logements, faisant partie d'un complexe immobilier de plus de 300 logements.

[436] Le locateur a fait entendre deux personnes travaillant pour lui à titre d'agent d'intervention en salubrité.

[437] Ces deux personnes ont confirmé au Tribunal l'état lamentable des lieux dont l'une a spécifié, qu'elle n'avait jamais vu une aussi grande concentration de punaises de lit au même endroit.



[438] Ce n'est pas une, deux ou trois visites de traitement qu'il y a eu dans le logement du locataire mais plus d'une dizaine.

[439] Les infestations de punaises de lit sont à un point tel que non seulement les logements voisins doivent supporter eux aussi la présence de punaises de lit, mais les voisins de l'autre côté du mur mitoyen avec l'immeuble d'à côté doivent également composer avec la présence des punaises de lit.

[440] Ces deux personnes ont confirmé qu'à chaque visite qu'elles faisaient au logement du locataire, il n'y avait aucune préparation d'effectuer par le locataire afin que le traitement puisse avoir lieu et surtout être efficace.

[441] Préalablement à chaque visite, une lettre était adressée au locataire afin qu'il prépare son logement, mais malheureusement il ne l'a jamais fait.

[442] Une exterminatrice s'est présentée au Tribunal pour venir confirmer qu'à chaque fois qu'elle devait se rendre au logement du locataire pour y faire un traitement, le logement n'était jamais prêt à recevoir un traitement.

[443] Cette dernière a confirmé qu'en date de ce jour, le nombre de punaises de lit a considérablement diminué principalement dû au fait que beaucoup de meubles ont été jetés. Mais elle précise également qu'elle ne réussira jamais à bannir totalement la présence de punaises de lit, étant donné la non collaboration du locataire à faire une préparation adéquate du logement.

[444] Le Tribunal a également pu constater à l'aide de photos, l'état de la situation dans le logement du locataire.

[445] Le locateur précise qu'il a à ce jour investi plus de 8 000\$ en décontamination et que la situation n'est pas encore réglée.

[446] Pour sa part, le locataire plaide qu'il a des problèmes au cerveau qui lui causent de la difficulté à se concentrer et à comprendre le contenu des lettres qu'il reçoit.

[447] Il confirme que tous ses meubles ont été jetés et même lui, selon son expression, trouve dégueulasse, ce qu'il a vu sur les photos déposées par le locateur.

[448] Il sait qu'il a été négligeant dans l'entretien de son logement.



[449] Questionné par le Tribunal, il confirme maintenant comprendre l'importance d'avoir un logement propre et de collaborer avec le locateur ou l'exterminateur pour faire disparaître les punaises de lit et qu'il s'engage à l'avenir à devenir un locataire exemplaire.

[450] Le Tribunal lui a bien fait part que son insouciance causait de graves problèmes et de graves préjudices non seulement à lui-même, mais au locateur et à tous les autres locataires ainsi qu'à la population en général, puisqu'il s'agit d'un immeuble financé par les deniers publics.

[451] Il faut comprendre que le locateur est financé par des programmes gouvernementaux, soit des fonds publics.

[452] Ainsi, tout l'argent que le locateur et le gouvernement investi pour régler cette problématique, est de l'argent qui ne peut être accordé dans d'autres secteurs tels que l'éducation, la santé ou la construction de d'autres habitations à loyer modique.

[453] Les articles 1855, 1922 et 1912 du *Code civil du Québec* précisent ceci :

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

1911. Le locateur est tenu de délivrer de logement en bon état de propreté ; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir logement dans le même temps.

1912. Donne lieu au même recours aucun manquement à une obligation du bail :

1^E tout manquement du locateur ou du locataire à une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité du logement.

[454] Le Tribunal aimerait également rappeler le Règlement 03–096 de la Ville de Montréal qui précise ceci :

10. Les occupants de logement visé par une intervention d'extermination de la vermine, faite en vertu du présent règlement, ne peuvent refuser l'accès aux lieux à l'autorité compétente ou gestionnaire de parasites.

Au besoin, ils doivent nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.



[455] Avec la preuve présentée devant le Tribunal, soit les témoignages, les rapports et les photos, le Tribunal n'a aucune hésitation à déclarer ce logement impropre à l'habitation.

[456] Est-ce que cette situation procure un grave préjudice pouvant mener à la résiliation du bail ?

[457] Encore une fois, le Tribunal n'a aucune hésitation à dire que la situation actuelle est due au comportement du locataire causant autant à ce dernier qu'au locateur, aux autres locataires de l'immeuble et des immeubles voisins, ainsi qu'à tous les contribuables financiers, un grave préjudice autant financier que pour la santé de certaines personnes, incluant le locataire lui-même.

[458] Le locataire plaide pour une ordonnance de collaboration avec le locateur et une préparation adéquate de son logement plutôt que pour une résiliation du bail.

[459] La question est donc de savoir si le Tribunal croit que le locataire pourrait suivre adéquatement et fidèlement une telle ordonnance.

[460] Le Tribunal croit que non.

[461] Questionné à ce sujet, le locataire a précisé qu'il ferait du ménage dès cet après-midi dans son logement mais n'a pas confirmé qu'il maintiendrait celui-ci dans un état d'habitabilité continue.

[462] La présente demande a été timbrée au Tribunal de la Régie le 1^{er} mai 2017 et ce n'est que quelque jour avant la présente audition que le locataire a décidé de faire un peu de ménage dans son logement.

[463] Si le locataire avait voulu démontrer sa bonne foi et de la bonne volonté, c'est depuis le dépôt de la procédure en mai 2017, qu'il aurait sagement contribué à favoriser la disparation complète des punaises de lit.

[464] Dès le début, il aurait dû prendre ce dossier très au sérieux, mais au contraire, il a avoué lui-même avoir été négligeant, ce qui fait qu'aujourd'hui, le locateur se retrouve avec un problème majeur.

[465] Comme le Tribunal a expliqué au locataire lors de l'audition, ce n'est jamais de gaité de cœur qu'il doit procéder à la résiliation du bail, mais dans un cas comme celui du présent dossier, le Tribunal n'a malheureusement pas le choix de résilier le bail.



[466] De surcroît, le locateur demande l'exécution provisoire de la présente décision.

[467] Étant donné la situation lors de l'audition, il y a effectivement urgence à procéder pour enrayer le plus rapidement possible la source du problème qui se trouve dans le logement du locataire et qui s'étend dans les logements voisins.

[468] Cette situation fait conclure au Tribunal l'urgence d'agir et l'exécution provisoire sera donc accordée.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[469] **DÉCLARE** le logement impropre à l'habitation ;

[470] **RÉSILIE** le bail entre les parties ;

[471] **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tout autre occupant du logement dans les 10 jours de la décision ;

[472] **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'ordonnance d'expulsion de la présente décision nonobstant appel ;

[473] **CONDAMNE** le locataire à payer les frais judiciaires de 82 \$.



COMMENTAIRES

Le logement du locataire fait l'objet d'une infestation importante de punaises de lit. Le locataire a négligé l'entretien de son logement. À chacun des traitements, le locataire a fait défaut de préparer son logement pour recevoir les produits en vue d'une extermination efficace.

Le tribunal a considéré que la négligence et l'insouciance du locataire a causé de graves problèmes et préjudices au locateur ainsi qu'aux autres locataires. Le manque de sérieux du locataire et le défaut de collaborer aux traitements ont eu pour conséquence que les punaises de lit se sont étendues aux logements voisins justifiant l'urgence à procéder.

Le logement est devenu, par la faute du locataire, impropre à l'habitation. Le tribunal a accordé la résiliation du bail, car le locataire n'a pas démontré sa bonne foi, ni sa bonne volonté d'agir pour régler la situation et maintenir le logement en bon état d'habitabilité. En raison de l'urgence à exterminer, le bail a été résilié et l'exécution provisoire a été accordée.



TROUBLES DE COMPORTEMENT – JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL c.
F... T...
Régie du logement no 290407 31 20160728 G
Sophie Alain, juge administrative
Judgement rendu le 28 novembre 2017**

DÉCISION

[474] Le locateur, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMH), demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, car ce dernier troublerait la jouissance paisible des lieux.

[475] Pour trancher le litige, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

1. Le comportement du locataire est-il suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail ?

Dans l'affirmative :

2. Le verdict de non-responsabilité criminelle constitue-t-il une défense acceptable pour éviter la résiliation du bail ?

Contexte

[476] Âgé de 56 ans, le locataire habite depuis 21 ans le logement qu'il partageait avec ses parents, soit depuis son arrivée au Canada.

[477] À la suite du décès de sa mère, il est devenu lié à l'OMH en vertu d'un bail de logement à loyer modique.

[478] Le logement, un 4½ pièces, est situé dans un immeuble de type pensionné de 60 ans et plus. Il y a 87 logements répartis sur 6 étages.

[479] L'OMH fait valoir que le locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles pour trois motifs. Premièrement, il trouble la jouissance paisible des lieux des autres locataires en adoptant un comportement violent.



[480] Deuxièmement, il n'utilise pas le logement avec prudence et diligence et ne respecte pas le Règlement de l'immeuble et clauses supplémentaires (clause 8.0, 15.1 à 15.3 et 9.4) en ce qu'il effectue notamment des travaux de mécanique sur son véhicule dans le garage posant un risque d'incendie.

[481] Enfin, il a changé la serrure de son logement et installé trois serrures sans obtenir le consentement du locateur et sans lui remettre un double des nouvelles clés, privant le locateur d'accès en cas d'urgence.

[482] Au soutien de la demande, l'OMH a fait entendre six témoins.

[483] Madame Jessica Lamothe, qui avant d'être policière, occupait un poste de patrouilleur-agent de sécurité dans l'immeuble. Elle expose être intervenue le 30 juin 2016 auprès du locataire qui menaçait de briser la caméra dans le garage sous prétexte que son automobile a été vandalisée. Madame Lamothe soutient que les égratignures qu'elle a constatées sur l'automobile étaient des marques d'usure normale et qu'il n'y avait aucune marque de vandalisme. Lorsqu'elle a remarqué la pose de plusieurs serrures à la porte d'accès du logement, le locataire aurait répliqué « je m'en calice ».

[484] Madame Lamothe rapporte que le locataire était fâché et s'en prenait au directeur de l'immeuble qu'il accusait d'être mêlé à de la pornographie juvénile avec la complicité de tous les employés œuvrant pour le locateur. Le locataire traitait les homosexuels d'enculés et il encourageait les actions comme l'événement de la tuerie d'Orlando. Mais lorsque le locataire a menacé de mettre le feu à l'immeuble, elle a communiqué avec la police de Montréal pour assurer la sécurité des occupants.

[485] Jean-François Leblanc est préposé aux relations avec la clientèle depuis 2015; il s'occupe des problèmes de voisinage et de comportement et apporte son aide lors de situation de vulnérabilité. Il est chargé de recevoir toutes les plaintes en regard du locataire en provenance du voisinage ou d'employés. Il expose que le locataire est visé par des plaintes depuis 2012 (mécanique dans le garage, pose de nouvelles serrures sans remise de clés au locateur, travaux dans le logement, aboiement de chien...).



[486] Monsieur Leblanc ajoute que le locataire terrorise certains locataires. Le 11 février 2016, il a rencontré le locataire avec la travailleuse sociale. Il a encouragé le locataire à continuer d'empêcher ses chiens de japper. Il a rappelé au locataire l'interdiction d'effectuer de la mécanique automobile dans le garage (tolérance zéro, vu les risques d'incendie) et que c'est aux employés du locateur d'effectuer les réparations dans le logement. Quant au complot rapporté par le locataire, ce dernier a déclaré qu'il poserait une caméra de surveillance, ce que monsieur Leblanc lui a interdit de faire, lui suggérant plutôt de mettre un dispositif de sécurité (alarme) sur son véhicule. Il rapporte que le locataire accusait monsieur Dion de pornographie juvénile, traitant au passage des gens d'enculés. Dans une mise en demeure du 22 avril 2016, il a rappelé les obligations du locataire pour respecter la quiétude des voisins.

[487] Alain Dion fut directeur de l'entretien et maintenance de l'immeuble où loge le locataire de 2014 à 2015. Le 21 juillet 2014, il a mis en demeure le locataire de cesser de faire des travaux dans le stationnement et dans son logement et a rappelé que les menaces faites lors des 2^e et 3^e rencontres étaient inacceptables.

[488] Roger Bourguignon est l'actuel directeur de l'entretien et maintenance de l'immeuble depuis le 23 novembre 2015. Lors d'une tournée générale débutée le 11 janvier 2016, il a rencontré le locataire et ensuite à quelques reprises dont en février, le 6 avril et 30 juin 2016. Celui-ci a tenu des propos inquiétants relatifs à un complot impliquant Jean-François Leblanc et Alain Dion, l'entrée par effraction dans son logement et qu'il allait « faire sauter le bloc et mettre le feu ».

[489] Bernard Rocheleau est surveillant de travaux à l'OMH. Le vendredi 17 juin 2016 vers 15h45, il cherchait un logement où devait avoir lieu des travaux. La porte du logement du locataire ne portait aucun numéro; il se place devant et consulte ses notes. C'est alors que le locataire l'interpelle de manière agressive. Il l'a traité de voleur, lui a pris le bras et l'a tiré. Monsieur Rocheleau se dégage, prend l'ascenseur et communique avec la police. Voyant que le locataire ne le suivait pas, il n'a pas requis l'intervention de la police.

[490] Âgée de 80 ans, madame Essami R'Kia réside à l'immeuble. Elle explique avoir donné à plusieurs reprises de l'argent au locataire lorsqu'il quémandait. Mais le jour où elle a refusé, le locataire l'a frappé avec son poing sur la poitrine. Elle a très peur et ne peut plus dormir.



[491] Effectivement, le 27 mai 2017, le locataire a commis des voies de fait contre madame Essami R’Kia. Il a aussi agressé avec une arme le fils de celle-ci et a infligé des lésions corporelles à son autre fils. Le 18 septembre 2017, le locataire a rencontré une psychiatre pour déterminer sa responsabilité criminelle. L’expertise psychiatrique indique à titre d’impression diagnostique :

- « Trouble schizoaffectif (même si monsieur nie toute variation pathologique de l’humeur) versus une schizophrénie. Autre diagnostic différentiel : trouble délirant paranoïde ;
- Trouble de l’usage du cannabis (consommation quotidienne). »⁵⁴

[492] Le 16 octobre 2017, l’honorable Robert Marchi, J.C.Q. conclut que le locataire est non criminellement responsable en vertu de l’article 672.34 du *Code criminel* des actes posés le 27 mai 2017.

[493] Pour sa part, le locataire se dit persécuté par les membres de la famille maghrébine de madame R’Kia. Il expose avoir eu des visions de l’avenir fort apocalyptiques, mais que les employés de l’OMH ont volé ses documents qu’il avait caché. Il nie être un terroriste et soutient qu’il est même mieux qu’un Québécois. Ces frères et sœurs l’ont volé et c’est pour cela qu’il a barré leur image sur une photographie. Il déclare ne pas posséder de pistolet ni être un criminel ; il nie les allégations rapportées par les témoins de l’OMH.

[494] Il a également fait témoigner madame Nancy Kelly et Mickeal Ozik qui rapportent tous deux que le locataire constitue un ami pour eux, toujours prêt à les aider.

[495] En réplique, M^e Martineau explique que le locataire aurait envisagé un placement du locataire dans une catégorie C, n’eût été des risques pour les employés de l’OMH qui doivent être en mesure de travailler de manière sécuritaire.

54. Expertise effectuée par Marie-Alice Sanchez, psychiatre, Institut Philippe-Pinel, 18 septembre 2017, page 7 de 8.



ANALYSE ET DÉCISION

1– Le comportement du locataire est-il suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail ?

[496] La loi est claire, un locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

[497] En cas de mauvaise conduite du locataire, le locateur peut demander la résiliation du bail⁵⁵. Cette sanction est grave puisqu'elle met fin au droit du locataire au maintien dans les lieux loués. Pour obtenir la résiliation du bail pour trouble de comportement, la preuve doit démontrer que le trouble cause aux autres locataires ou au locateur un préjudice sérieux⁵⁶.

[498] En effet, un locateur a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux loués à chacun de ses locataires ; il doit donc prendre les moyens nécessaires afin de faire cesser le trouble lorsque des plaintes lui sont acheminées. Il doit agir avec diligence afin de ne pas exposer sa responsabilité et mettre en demeure le locataire de respecter ses obligations.

[499] En cette matière, le Tribunal doit fonder son appréciation sur des considérations objectives.

[500] En l'instance, la preuve se fonde entre autres sur le risque à la sécurité des occupants de l'immeuble vu les événements survenus le 27 mai 2017 et sur les menaces d'incendier l'immeuble.

55. L'article 1860 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) se lit comme suit :

1860. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

56. Article 1863 C.c.Q.



[501] L'analyse de la jurisprudence⁵⁷ rendue dans des cas similaires permet la résiliation du bail à la suite d'un seul acte ou geste, mais elle exige que celui-ci soit de nature très grave et préjudiciable pour mener immédiatement à la résiliation de bail.

[502] Le Tribunal n'a réellement aucun motif de mettre en doute les déclarations des employés de l'OMH.

[503] Les violences verbales et les menaces contre la personne sont graves et tout à fait inacceptables; ils sont incompatibles avec l'obligation d'un locataire de se comporter de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

[504] L'OMH a démontré que cette situation crée un alourdissement anormal de la gestion de l'immeuble.

[505] M^e Lefebvre plaide cependant qu'étant aliéné, le locataire ne peut pas distinguer le bien du mal, qu'il n'a pas conscience des actions qu'il fait et il n'est pas en mesure d'assumer ses obligations contractuelles. Dans ces circonstances, la présente demande doit être rejetée, ajoute-t-il, et l'équipe soignante va aider de toute manière le locataire à se relocaliser.

2– Le verdict de non-responsabilité criminelle constitue-t-il une défense acceptable pour éviter la résiliation du bail ?

[506] À l'audience, le Tribunal a constaté qu'à l'évidence, le locataire est très malade vu ses réponses, son comportement et son manque de contrôle.

[507] Au-delà des concepts juridiques distincts, le Tribunal préfère s'en remettre au véritable enjeu, à savoir si le maintien du locataire dans son logement pose un risque pour madame R'Kia, les autres occupants de l'immeuble et les employés de l'OMH.

57. Voir notamment les décisions suivantes: *Office municipal d'habitation de Montréal c. Lemay*, 2011 QCRDL 26587; *Adams c. Brideau*, 2012 QCRDL 4111; *Coopérative d'habitation Perce-Neige c. Vézina*, 2012 QCRDL 17683; *Robb c. Kerí* 2011 QCRDL 25113; *Duchesne & Associés inc. c. Ratté*, 2013 QCRDL 12397; *Office municipal d'habitation de Montréal c. Coutu*, (1998) J.L. 329; *Office municipal d'habitation de Montréal c. Rodgers*, (1996) J.L. 247 à 249.



[508] D'abord, le discours du locataire à l'audience est teinté d'interprétations délirantes des événements survenus, tout comme l'indique la psychiatre à son rapport⁵⁸ en plus d'être paranoïde⁵⁹. À l'audience, il démontre une méfiance exagérée envers le personnel de l'OMH, qu'il accuse notamment d'avoir et de vouloir voler ses prémonitions, sans compter les propos de pornographies juvéniles. Il a menacé de mettre le feu à l'immeuble. Il refuse de remettre les clés des nouvelles serrures au locateur.

[509] Certes, le locataire nie toute motivation vindicative⁶⁰. Cependant, le Tribunal ne partage pas l'opinion de M^e Lefebvre puisque le locataire présente un risque pour les membres de la famille maghrébine qui vivent à l'immeuble de même que pour certains employés du locateur. D'ailleurs, la psychiatre indique :

« (l)e fait qu'il habite hors de son domicile peut contribuer à une certaine atténuation de ses convictions délirantes. Dans ce contexte, (...) M. T... ne présentant pas de dangerosité pour lui-même ou autrui actuellement (...). L'équipe psychiatrique traitante aidera donc M. T... à se trouver un autre lieu de vie, possiblement un appartement autonome. »⁶¹

[510] Aussi, le locataire semble être misogyne, raciste et homophobe. Devant la soussignée, le locataire a utilisé le terme « salope » pour désigner sa sœur et la locataire R'Kia⁶², la traitant elle et ses fils d'Arabes de manière péjorative. Madame Lamothe et monsieur Leblanc ont rapporté les propos désobligeants du locataire à l'égard des homosexuels ; rappelons que lors de la tuerie d'Orlando, 50 personnes sont décédées.

[511] Enfin, depuis la production de la demande le 27 juillet 2016, le locataire a posé des gestes dont la gravité a augmenté en terme de dangerosité et de violence physique, passant de prendre le bras d'un employé à frapper une occupante et blessant ses deux fils. À l'audience, le locataire a même pointé agressivement monsieur Leblanc en l'accusant du complot.

[512] Par conséquent, le Tribunal ne retient pas la défense du locataire.

58. Rapport d'expertise, page 2.

59. Rapport d'expertise, page 3.

60. Rapport d'expertise, page 7.

61. Rapport d'expertise, page 8.

62. Concernant l'événement du 27 mai 2017.



Décision

[513] Le Tribunal n'est pas insensible aux problématiques médicales du locataire, qui semblent avoir augmenté après le décès de sa mère vu les gestes posés. Mais en l'instance, il favorise la sécurité des autres locataires et des employés œuvrant dans l'immeuble du locateur.

[514] Les menaces et l'agressivité du locataire envers d'autres locataires ne constituent pas des « inconvénients normaux du voisinage »⁶³. De même, les employés du locateur doivent être en mesure de travailler et de gérer l'immeuble sans craindre pour leur sécurité.

[515] Dans les circonstances, la résiliation du bail est justifiée puisque les comportements du locataire dépassent et excèdent les limites de la tolérance.

[516] Vu la problématique psychiatrique du locataire, le Tribunal n'exercera pas son pouvoir discrétionnaire d'émettre une ordonnance comme le permettrait l'article 1973 C.c.Q., puisqu'il ne s'agit pas d'une solution appropriée.

[517] En raison des circonstances exposées à l'audience, le préjudice causé au locateur justifie l'exécution provisoire de la décision⁶⁴, mais dans un délai de 25 jours de la présente décision, pour permettre à l'équipe psychiatrique traitante d'intervenir, en considérant que le locataire est interdit d'approcher l'immeuble.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[518] **ACCUEILLE** la demande du locateur ;

[519] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement ;

[520] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la décision, malgré l'appel, dans les 25 jours de la décision ;

[521] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur les frais judiciaires et de signification de 83\$.

63. Pierre-Gabriel JOBIN, *Le Louage*, 2^e édition, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 252-253.

64. Comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1.



COMMENTAIRES

Dans cette affaire, l'office fait valoir que le comportement violent du locataire et le non-respect de la réglementation, tels que l'exécution de travaux de mécanique dans le garage, le changement de serrure sans autorisation l'autorisation du locateur troublent la jouissance paisible des lieux des autres locataires, et causent un préjudice sérieux au locateur.

Ce jugement rappelle que la résiliation du bail est une sanction grave car elle met fin au droit au maintien dans les lieux. Pour l'obtenir, le comportement du locataire doit être grave. En cette matière, le locateur doit agir avec diligence. Il doit prendre les mesures nécessaires pour faire cesser le trouble s'il ne veut pas engager sa responsabilité.

Quant au Tribunal, il doit fonder son appréciation sur des considérations objectives. Un seul acte ou un seul geste peut conduire à la résiliation du bail s'il est très grave et préjudiciable.

Ici, le Tribunal a considéré que la violence verbale et physique ainsi que les menaces contre la personne ne constituent pas des inconvénients normaux de voisinage et qu'ils sont suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail. En raison des circonstances de l'affaire et de l'état de santé mental du locataire, une ordonnance de cesser le comportement inadéquat n'aurait pas été suffisante. La meilleure décision est la résiliation du bail.

De plus, le verdict de non-responsabilité criminelle ne constitue pas une défense acceptable pour éviter la résiliation du bail. La jouissance paisible des lieux des autres locataires ainsi que leur sécurité doit être assurée, et la façon de le faire c'est la résiliation du bail.



INSALUBRITÉ

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE RIVIÈRE-DU-LOUP c.
THÉRÈSE GOBEIL**
Régie du logement no 331000 07 20170411 G
Micheline Leclerc, juge administrative
Jugement rendu le 3 octobre 2017

DÉCISION

[522] Le locateur demande la résiliation du bail et l'éviction de la locataire, l'exécution provisoire de la décision nonobstant appel et la condamnation aux frais.

LA PREUVE

[523] Les parties sont liées par un bail reconduit pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 275\$ et la locataire occupe son logement depuis 1979, lequel est situé dans un immeuble de 20 logements.

[524] La représentante du locateur, madame Dubé, explique que des problèmes d'entretien du logement ont été notés lorsque les ambulanciers sont intervenus et contacté la Ville de Rivière-du-Loup parce qu'il y avait des déchets partout, des boîtes de nourriture et des mouches noires.

[525] Une intervenante sociale est intervenue ainsi qu'une travailleuse sociale du CLSC et la locataire a accepté de l'aide pour ensuite annuler ses rendez-vous.

[526] Les intervenantes se sont donc désistées et comme il n'y avait pas d'amélioration, elle a pris des photographies du logement le 11 février 2016 lorsqu'elle s'y est présentée (P-2).

[527] À ce moment, il y avait de nombreux sacs de poubelles partout dans le logement, des mouches, de la nourriture sur le comptoir et des odeurs nauséabondes au point où elle a dû se mettre du *Vicks* sous le nez.



[528] La locataire a été avisée le 15 février 2016 de nettoyer son logement (P-1) et elle n'ouvre plus la porte.

[529] Madame Gagnon est intervenante sociale à l'Office municipal d'habitation de Rivière-du-Loup et confirme que la Ville de Rivière-du-Loup a interpellé le locateur le 11 février 2015 pour cause d'insalubrité du logement.

[530] Elle s'est rendue à l'hôpital où la locataire était hospitalisée pour dénutrition sévère, a visité le logement et des photographies ont été prises le 12 février 2015.

[531] Elle a demandé une évaluation gériatrique et il a été conclu qu'elle était apte à s'occuper de ses affaires. Un suivi a été fait après son retour au logement, mais la locataire s'est mise à annuler ses rendez-vous et a cessé de collaborer.

[532] Tous les services mis en place ont pris fin, mais elle a continué d'aller voir la locataire.

[533] Elle a été hospitalisée en urgence le 9 février 2016 et le logement a été inspecté le 11 février 2016. Lorsqu'elle y est allée, elle a dû mettre des gants et du *Vicks* sous le nez.

[534] Bien que la locataire avait fait nettoyer le logement, madame Gagnon a vu des mouches noires sur le bord de la fenêtre, des tas de vêtements sur le plancher, des aliments décomposés sur le sol et le bain était rempli de sacs de déchets.

[535] De plus, tout était pourri dans le réfrigérateur, il y avait des mouches mortes, une vingtaine de boîtes du restaurant St-Hubert, des os de poulet, des taches brunes et l'hygiène corporelle de la locataire, qui souffre de diabète et n'a aucun suivi médical, laissait à désirer.

[536] Une entrevue a eu lieu à la mi-septembre 2017 et elle a vu qu'il n'y avait pas de nourriture, la locataire se faisant livrer ses repas, ce qui coûte cher et cause un déficit budgétaire. Quatre sacs remplis de boîtes de nourriture ont été sortis.

[537] Elle a demandé à un locataire qui devait être payé par la locataire d'aller porter ses sacs dans le conteneur, mais elle n'a rien payé sur une période de 11 mois en disant qu'elle n'avait pas d'argent.



[538] Elle dit être passée au logement la veille de l'audience et avoir constaté que la locataire n'était pas allée chercher son courrier. De plus, elle ne serait pas sortie depuis longtemps, elle se laisse aller et elle ne serait plus fonctionnelle.

[539] Le bilan des interventions faites a été produit (P-3).

DÉCISION

[540] L'article 1855 du *Code civil du Québec* stipule ce qui 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.* »

[541] Or, il ressort de la preuve, que la locataire ne respecte pas son obligation puisque le logement n'est pas en bon état de propreté, en plus d'être encombré de traîneries, de sacs remplis de nourriture et de toutes sortes d'effets au point où sa chambre est à peine accessible et encore moins le lit.

[542] De plus, malgré les interventions et avis, la locataire n'a pas remédié à son défaut.

[543] En conséquence, la demande en résiliation de bail doit être accueillie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[544] **ACCUEILLE** la demande ;

[545] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'éviction de la locataire et de tous les occupants du logement ainsi que l'exécution provisoire de la décision nonobstant appel ;

[546] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais judiciaires et de signification de 83 \$;

[547] **RÉSERVE** les recours du locateur.



COMMENTAIRES

La locataire a fait défaut de respecter son obligation d'user du bien avec prudence et diligence en laissant son logement dans un état de malpropreté avancé.

Les nombreuses interventions de l'office pour lui venir en aide, et le manque de collaboration de la part de la locataire ont amené le tribunal à accorder la résiliation du bail. Maintenir son logement en bon état d'habitabilité est une obligation légale imposée à tous les locataires peu importe le type d'habitation. Cette obligation doit être respectée et à défaut, cela peut donc conduire à la résiliation du bail.



CANNABIS

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SEPT-ÎLES c.
PIERRE BOURDAGES**

Régie du logement no 305928 10 20161114 G

Marc C. Forest, juge administratif

Jugement rendu le 26 juin 2018

DÉCISION

La demande

[548] La locatrice demande que le Tribunal procède à la résiliation du bail du locataire.

Questions juridiques

[549] La locatrice a-t-elle fait la preuve que le locataire contrevient au bail ?

[550] Et si c'est le cas, cette contravention au bail constitue-t-elle un grave préjudice pour ordonner la résiliation du bail ?

Analyse et commentaires

[551] Le locataire habite actuellement l'immeuble composé de 12 logements à raison d'un loyer de 286\$ par mois. Il y habite depuis deux ans.

[552] La locatrice se plaint que le locataire consomme du cannabis et que l'odeur de cette substance affecte la jouissance des autres locataires de l'immeuble.

[553] Une seule des locataires aurait accepté de venir témoigner et celle-ci précise qu'elle a transmis une lettre de plainte à la locatrice le 27 mai 2016.



[554] Cette locataire précise qu'avant de transmettre cette plainte auprès de la locatrice, elle a rencontré le locataire afin qu'il cesse sa consommation de cannabis.

[555] Suite à la plainte de cette dernière, la locatrice transmet au locataire, le 15 juin 2016, une mise en demeure lui indiquant de cesser toute consommation de stupéfiants.

[556] Selon la preuve, suite à la visite de cette locataire et de la mise en demeure de la locatrice, le locataire aurait continué sa consommation de cannabis.

[557] Les effets néfastes de la consommation de cannabis du locataire ont engendré chez la locataire plusieurs problèmes privant cette dernière de la pleine jouissance de son logement.

[558] Elle explique que l'odeur est quelquefois si accablante, qu'elle s'imprègne dans la gorge. Elle et sa jeune fille de 12 ans se font réveiller en pleine nuit par l'odeur de cannabis qui se dégage du logement du locataire. Quelquefois, elle a dû aller souper à l'extérieur de son logement puisque sa santé ne lui permettait plus d'y demeurer plus longtemps.

[559] Le locataire confirme avoir déjà fumé du cannabis mais qu'il n'en consomme plus depuis quelques mois. Il se dit prêt à prendre l'engagement de ne plus consommer du cannabis, il précise qu'il a déjà pris la décision de cesser de fumer la cigarette depuis plusieurs années et qu'il n'a pas recommencé.

[560] Le Tribunal ne croit pas la version du locataire puisque le Tribunal a eu la chance de visiter le logement du locataire et qu'il a pu constater qu'il y avait un cendrier plein de résidus de cigarettes. Pourtant, le locataire a bien confirmé sous serment qu'il ne fumait plus depuis plusieurs années.

[561] Le Tribunal a également remarqué sur la table du salon qu'il y avait une pipe servant à la consommation de cannabis ou d'autres substances semblables.

[562] Dès l'entrée dans l'immeuble, le Tribunal a pu constater qu'il se dégageait une forte odeur de cigarette. Il est donc fort probable que l'odeur de cannabis se propage également à l'ensemble de l'immeuble lorsque cette substance est consommée causant ainsi assurément un grave préjudice à la locatrice ainsi qu'aux autres locataires.



[563] Dans le dossier *Chassé c. Chartier* 2018 QCRDL 235 (8 janvier 2018), le juge administratif s'exprime ainsi concernant le cannabis :

« [38] En effet, depuis plusieurs années, le législateur a prohibé l'usage du tabac dans les endroits publics et même dans certains endroits privés tels que les garderies en résidences privées où des enfants sont sur les lieux et dans les automobiles lorsque des enfants y prennent place.

[39] Si le législateur intervient régulièrement dans cet usage du tabac, c'est qu'il reconnaît les risques que l'exposition à la fumée du tabac fait courir aux non-fumeurs et la fumée de la marijuana n'y échappe pas, bien au contraire.

[40] De plus, il est de connaissance judiciaire que l'odeur de la fumée de marijuana est plus prononcée et plus persistante que celle de la cigarette, ce qui permet de croire que celle-ci lorsqu'elle pénètre dans un logement peut affecter la jouissance de celui-ci surtout avec une récurrence de sept à huit fois par jour, voire même avoir des conséquences sur la santé des occupants de celui-ci.

[41] La prépondérance de la preuve est à cet effet. Le Tribunal interprète la preuve soumise comme étant une importante source de tracasseries, de nuisance olfactive et d'inconvénients sérieux aux locataires.

[42] En effet, la preuve permet de conclure que le locataire, par l'inhalation de la fumée de marijuana de façon récurrente dans son logement, est une source d'ennuis et qu'il porte atteinte aux droits des autres occupants de l'immeuble et à leur jouissance paisible et normale des lieux. Le Tribunal estime donc que la nuisance causée par cette odeur de fumée de marijuana est assez répétitive et persistante pour constituer une source d'ennuis et d'inconvénients sérieux pour les locataires lesquels sont voisins du locataire ».

[564] La Cour suprême s'est déjà prononcée sur le cannabis et le droit à la vie privée dans les deux décisions suivantes: *R. c. Clay*, 2003, CSC 75 par. 32 et *Canada Procureur général c. JTI Macdonald Corp*, 2007, CSC 30 par. 30.



[565] Sur son allégation de son droit à la vie privée lui permettant de fumer du cannabis dans son logis, la Cour Suprême a statué que fumer de la marijuana à l'intérieur d'un logement relève plutôt d'une préférence quant à son mode de vie et ne saurait être un droit protégé.

[566] Au surplus, cette même Cour Suprême reconnaissait que la protection de la population contre la fumée secondaire est un objectif d'intérêt légitime.

[567] Étant donné que le Tribunal ne croit pas la version du locataire lorsqu'il dit qu'il a cessé de consommer, tel que le tout a été révélé lors de la visite du logement, l'avenue possible de rendre une ordonnance ne peut être envisagée, puisque le Tribunal est convaincu que le locataire ne la respectera pas.

[568] Le Tribunal n'a donc d'autre choix que de résilier le bail et de procéder à l'expulsion du locataire.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[569] **RÉSILIE** le bail entre les parties ;

[570] **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de toute autre personne se trouvant dans les lieux.



COMMENTAIRES

L'office demande la résiliation du bail au motif que l'odeur répétitive et persistante du cannabis consommé par le locataire cause un préjudice sérieux aux autres occupants de l'immeuble.

Le tribunal a acquiescé à la demande de l'office. Le fait d'interdire la consommation de cannabis à l'intérieur d'un logement ne porte pas atteinte au droit à la vie privée. Le tribunal reconnaît que le fait de fumer relève d'un choix comportemental, d'un mode de vie, et cela n'est pas protégé par la Charte des droits et libertés de la personne.

Le tribunal pouvait utiliser son pouvoir discrétionnaire et rendre une ordonnance interdisant au locataire de fumer du cannabis à l'intérieur de son logement. Toutefois, comme la version du locataire lui est apparue non crédible, le tribunal a préféré résilier le bail.



SOUS-LOCATION – PLATE FORME AIR BnB

**OFFICE MUNICIPAL D’HABITATION DE SEPT-ÎLES c.
JOSÉE JOMPHE**
Régie du logement no 356448 10 20170918 G
Marc C. Forest, juge administratif
Jugement rendu le 26 juin 2018

DÉCISION

La demande

[571] Le locateur demande que la Régie du logement prononce la résiliation du bail et l’expulsion de la locataire pour non-respect des obligations légales.

Questions en litige

[572] La locataire a-t-elle enfreint les dispositions légales liées à son bail ?

[573] Si oui, le comportement de la locataire a-t-il causé un grave préjudice au locateur permettant au Tribunal de procéder à la résiliation du bail ?

Analyse et commentaires

[574] Les parties sont liées par un bail qui se termine en juin 2019 au loyer actuel de 294 \$ mensuellement.

[575] Le locateur est un organisme sans but locatif financé en partie par le gouvernement du Québec et par la municipalité de Sept-Îles. Elle gère 422 logements.

[576] La première question est facile à répondre de façon affirmative, puisque la locataire elle-même a confirmé avoir fait de la sous-location de son logement en se servant du site Internet « airBnB », de juin à septembre 2017.



[577] Le fait que la locataire utilise son logement pour héberger d'autres personnes sur une base quotidienne constitue-t-il un préjudice grave envers le locateur ?

[578] C'est à cette question que le Tribunal tentera de répondre.

[579] Il n'y a aucun doute que le logement occupé par la locataire constitue un logement à loyer modique dont les articles 1984 et suivants du *Code civil* font référence.

[580] Les locataires qui habitent de tels logements doivent s'engager dans un processus complexe et long, auquel ils doivent répondre à une multitude de critères étant donné que ces logements sont subventionnés et que seules les personnes ayant un faible revenu peuvent y habiter.

[581] Afin de garantir que les règles d'attribution de ces logements le sont à des personnes qui en ont réellement besoin, le locateur doit continuellement être au courant des personnes qui habitent dans ces logements et notamment, connaître leurs revenus annuels afin d'en fixer le coût du loyer.

[582] C'est sans doute pour cette raison que la loi interdit toute sous-location, puisqu'avec une sous-location, le locateur ne connaît pas toujours la situation du sous-locataire.

[583] À cet effet, le Tribunal retranscrit ci-après l'article 1995 du *Code civil du Québec* qui interdit la sous-location.

1995. Le locataire d'un logement à loyer modique ne peut sous-louer le logement ou céder son bail.

Il peut cependant, en tout temps, résilier le bail en donnant un avis de trois mois au locateur.

[584] Le Tribunal fait aussi référence au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*, et plus particulièrement à l'article 18, reproduit ci-après :

18. Aux fins de la conclusion du bail ou de sa reconduction, le locataire doit fournir au locateur le nom des personnes qui habitent avec lui et les preuves requises pour la détermination du loyer. Ces renseignements doivent être fournis dans un délai d'un mois de la demande du locateur.



En tout temps, le locataire est tenu d'informer le locateur lorsqu'il y a ajout d'occupant, et ce, dans un délai d'un mois de l'arrivée du nouvel occupant.

S'il y a ajout d'occupant entre la date de réception des renseignements visés au premier alinéa et la date de la conclusion du bail ou de sa reconduction, selon le cas, ces nouveaux occupants sont considérés pour la détermination du loyer prévu à l'article 5.

[585] Ce règlement spécifie clairement que le locataire d'un logement situé dans un complexe de logement à loyer modique doit en tout temps aviser le locateur de tout ajout d'un locataire dans le logement concerné.

[586] Dans la situation qui nous occupe, en aucun temps la locataire qui confirme avoir procédé entre juin et septembre 2017 à 42 locations quotidiennes, n'a avisé le locateur de cette situation.

[587] Le fait de procéder à des locations quotidiennes à des personnes totalement inconnues provenant d'un site Internet comme airBnB et qui se présentent au logement une, deux ou trois nuits représente assurément des risques additionnels pour le locateur du logement concerné.

[588] Ces personnes qui n'engagent nullement leurs responsabilités envers le locateur savent très bien qu'ils sont ici, hors de la région pour visiter, découvrir et dans certains cas pour fêter.

[589] Celui-ci n'a donc pour la même intention de collaboration envers les voisins concernant les va-et-vient dans l'immeuble, ainsi que le bruit pouvant incommoder les voisins. C'est d'ailleurs l'un des problèmes majeurs vécus par tous les locateurs et les voisins des appartements occupés par des touristes provenant des sites comme air BNB.

[590] Dans le cas qui nous occupe, la locataire confirme non seulement qu'elle n'a pas avisé le locateur de cette situation, mais qu'elle n'a pas adhéré à une assurance responsabilité additionnelle pour couvrir les faits et gestes de ses clients.

[591] Dans le présent cas, il faut bien parler de client de la locataire, puisqu'en agissant comme elle le fait, elle fait des affaires avec des clients qui sont prêts à payer pour être hébergés.



[592] Or, que serait-il arrivé si ces clients avaient endommagé volontairement ou accidentellement le logement concerné. La réponse est facile à obtenir puisqu'il s'agit de logement à loyer modique. Ce sont les gouvernements qui doivent éponger ce genre de dépenses non prévues et surtout non désirées. En soi, cette responsabilité additionnelle des gouvernements constitue un grave préjudice.

[593] Le Tribunal partage les propos tenus dans la décision 9177-2541 *Québec Inc. c. Li*, (2016 QCRDL 8129, 2 mars 2016), laquelle analyse les impacts de cette façon de procéder à la sous-location :

« Il faut mesurer les tenants et aboutissants du phénomène nouveau, mais persistant et structurel, des locations ponctuelles via des sites spécialisés comme AIRBNB, site dont il est précisément question en l'espèce.

La location résidentielle obéit à un régime juridique strict, d'ordre public de protection et le locataire est la partie protégée, car considérée comme la plus vulnérable.

La société doit préserver, par ailleurs, la vigueur et l'équilibre du marché locatif et ceux-ci passent notamment par la santé financière des locateurs.

Lorsqu'une compagnie ou un individu choisit de devenir locateur, il est certes soumis à un ensemble d'obligations sévères et incontournables. Pour certains locateurs, la location vise à couvrir des frais récurrents ou bonifier une retraite.

D'autres locateurs sont des professionnels de la location résidentielle et ceux-ci recherchent, comme tout professionnel, une rentabilité certaine, voire optimale. Ce profil du locateur investi recherche le plus grand retour sur son investissement et cela à bon droit.

Lorsqu'un locataire pratique, sciemment et dans l'unique perspective de faire des profits, la sous-location, comme le permettent les sites spécialisés auxquels le locataire a eu recours, elle vise la même perspective que le locateur, mais sans se soumettre aux mêmes obligations que celui-ci, incluant les exemptions fiscales auxquelles il peut se soustraire ou les exigences d'assurances.



L'ordre public de protection du régime du louage résidentiel ne protège donc plus une partie vulnérable, mais une partie qui détourne cette protection et en abuse pour faire un profit personnel et parfois, très substantiel.

Le régime du louage résidentiel protège le droit au maintien dans les lieux du locataire et non ses visées financières du locataire, ni même ses difficultés financières qu'il tenterait de pallier via l'offre locative du locateur. Lorsqu'un locataire accepte de signer un bail comportant un loyer déterminé, il est présumé être apte à assumer ce paiement.

Si donc le Tribunal permettait le recours facile et systématique à cette pratique par les locataires, il y aurait débalancement de l'économie contractuelle, telle qu'entendue à l'origine par le législateur pour baliser les droits et obligations de chaque partie. Il y aurait également tentation chez les locateurs de se détourner de la voie locative résidentielle et opter pour un mode de location plus lucratif, mais exempté du contrôle voulu par le législateur.

Par ailleurs, le signal qu'envoient ces sous-locations très lucratives aux locateurs est que la valeur locative du logement ne représente pas celle du marché locatif, de sorte que son arrimage sera toujours à la hausse.

Certes, il s'agit là d'un effet pernicieux qui, cristallisé par la présente cause, n'est pas souhaitable ».

[594] Mais il y a plus que la sous-location, puisqu'en procédant à la location quotidienne à de purs inconnus provenant d'un site comme airBNB, la locataire se trouve changer la vocation du logement, ce qui est interdit en vertu de l'article 1856 du *Code civil du Québec*.

1856. Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué.

[595] La locataire qui obtient, vu sa condition financière, un logement subventionné par les gouvernements, ne peut se servir de ce logement afin de récolter des revenus additionnels qui ne lui appartiennent pas.



[596] En procédant à de la location quotidienne de chambres sur un site Internet comme airBNB, la locataire se trouve à changer la destination des lieux loués, puisque son logement ne devrait servir qu'à son usage personnel.

[597] Selon l'office québécois de la langue française faire affaire et faire des affaires se définit comme suit :

Les sens du nom *affaires* sont nombreux. Employé au pluriel, *affaires* a entre autres le sens « activités commerciales, économiques ou financières » ; c'est ce sens qu'on a dans *gens d'affaires*, *chiffre d'affaires*, *voyage d'affaires*, etc. On dira également *faire des affaires* ou *faire affaire* (au singulier cette fois) avec une personne physique ou morale, avec le sens « traiter, conclure un marché ». *Faire des affaires* s'emploie aussi sans complément ; cette expression signifie alors « faire du commerce, exercer une activité commerciale ».

[598] Il n'y a aucun doute dans l'esprit du Tribunal que le comportement de la locataire faisant en sorte qu'elle faisait des affaires puisqu'elle concluait un marché avec d'autres personnes pour les héberger en échange d'argent. L'expression mentionnée précédemment ne mentionne pas un délai minimum ou un montant minimum pour faire des affaires et ne mentionne pas non plus, qu'être en affaire veut dire être profitable.

[599] Agissant ainsi, indéniablement, elle a changé la destination du logement.

[600] Il n'y a aucun doute pour le Tribunal que le comportement de la locataire, en faisant de la location quotidienne pendant quatre mois, a fait subir un grave préjudice au locateur en contrevenant aux lois et règlements en vigueur, en hébergeant des gens totalement inconnus du locateur dont l'historique n'a pu être vérifié et que ceux-ci pouvaient faire un peu n'importe quoi, sans aucune responsabilité de leur part envers le locateur ou les voisins du logement concerné.

[601] La locataire précise que depuis qu'elle a reçu la procédure demandant la résiliation de son bail, elle a cessé immédiatement toute sous-location et s'engage à ne plus en faire.



[602] Elle savait que cette sous-location était interdite, mais elle avait besoin de ces quelques revenus pour être capable d'acquitter quelques dépenses indispensables pour elle.

[603] De plus, elle dit qu'elle a cessé ses activités, dès que le locateur lui a demandé.

[604] Le Tribunal aurait préféré entendre qu'elle avait cessé ses activités avant que le locateur lui en parle.

[605] C'est facile pour une personne qui agit dans l'illégalité de dire que de toute façon je voulais cesser immédiatement. Le Tribunal pense plutôt que tant que le locateur ne lui en avait pas parlé, celle-ci aurait continué d'agir dans l'illégalité en hébergeant des personnes provenant du site Internet airBNB.

[606] Elle demande au Tribunal d'être sympathique à sa cause et elle est prête à ce qu'une ordonnance soit émise contre elle, à l'effet qu'elle ne puisse plus faire aucune sous-location.

[607] Si le Tribunal donnait suite à la suggestion de la locataire, soit de ne pas résilier le bail mais plutôt d'émettre une ordonnance, le message qui serait perçu par les autres citoyens serait un message de tentative et d'essai.

[608] En effet, les gens se diraient, on peut essayer et au pire, si on se fait prendre, la seule conséquence sera un avertissement de ne plus recommencer. Et, comme ça peut prendre des mois et même des années avant de se faire prendre, il n'y a aucun risque et c'est une bonne façon de faire de l'argent rapidement, sans risque, sans investissement et surtout avec les biens de la collectivité.

[609] Ceci serait un très mauvais message envoyé aux autres locataires.

[610] Le Tribunal préfère l'approche plutôt dissuasive en résiliant le bail pour envoyer un message clair et sans équivoque aux autres locataires qui seraient tentés d'imiter la locataire de ne pas respecter les lois et règlements.

[611] Nous ne sommes pas ici dans un cas où la loi et les règlements pourraient donner à interprétation et que la locataire a agi ainsi en interprétant la réglementation de la mauvaise façon. Nous sommes dans une situation sans équivoque où la locataire a posé un geste qu'elle savait clairement qu'elle ne pouvait faire.



[612] Le Tribunal doit procéder à la résiliation du bail et étant donné les circonstances particulières de la locataire, le bail sera résilié à compter du 30 août 2018.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[613] **RÉSILIE** le bail de la locataire à compter du 30 août 2018 ;

[614] **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de toute autre personne pouvant se trouver dans le logement.



COMMENTAIRES

L'office demande la résiliation du bail car la locataire a sous-loué son appartement en utilisant le site internet *Air BnB*.

Le logement occupé par la locataire est un logement à loyer modique. L'article 1995 du Code civil du Québec interdit la sous-location de ce type de logement.

Également, la locataire a changé la destination des lieux en sous-louant son logement moyennant une somme d'argent, ce qui est interdit par la loi. L'article 1856 du Code civil du Québec précise que ni le locateur ni le locataire ne peuvent, en cours de bail, changer la forme ou la destination du bien loué. Le logement doit servir uniquement à des fins résidentielles et personnelles et non à des fins commerciales.

En hébergeant des inconnus et en contrevenant aux lois et règlements, la locataire a causé un préjudice sérieux au locateur.

Ici, le Tribunal a refusé d'être sympathique à la cause de la locataire. Il a utilisé plutôt une approche dissuasive en ordonnant la résiliation du bail. Le message devait être clair. Contourner la loi, c'est grave, et cela mérite plus qu'un simple avis.



RETARDS FRÉQUENTS

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SAINT-JÉRÔME c.
MARIO TOUSIGNANT**
Régie du logement no 343025 28 20170622 G
Lucie Sabourin, juge administrative
Jugement rendu le 4 juin 2018

DÉCISION

[615] Les parties sont convoquées en l'instance suite à un jugement de la Cour du Québec⁶⁵ qui rescinde une décision rendue par le tribunal de la Régie du logement⁶⁶ et qui ordonne de convoquer les parties pour une nouvelle audition.

[616] Le locateur demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer (193\$)⁶⁷ ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

[617] Le locateur demande de plus la résiliation du bail au motif que le locataire paie fréquemment son loyer en retard.

[618] Il s'agit d'un bail du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 376\$⁶⁸, payable le premier jour de chaque mois, reconduit jusqu'au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 256\$.

[619] Le locataire ayant payé le loyer dû et les dommages réclamés (frais bancaires) avant l'audience, le locateur ne réclame que le remboursement des frais judiciaires, soit 74\$, plus 9\$ représentant les frais de notification ou de signification prévus au Tarif⁶⁹.

[620] Après l'analyse de la preuve sur le second motif de résiliation invoqué, le Tribunal estime que la preuve des retards est insuffisante pour justifier la résiliation du bail.

65. *Office municipal de Saint-Jérôme c. Tousignant*, C.Q. 700-80-010043-179, le 15 décembre 2017, j. Massol.

66. *Office municipal de Saint-Jérôme c. Tousignant*, 2017 QCRDL 29287.

67. Plus précisément 188\$ à titre de loyer et des dommages de 5\$ pour des frais bancaires.

68. Comprenant des périodes où le loyer mensuel a été réduit à 233\$ et 235\$.

69. *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1, r. 6.



[621] En effet, la preuve démontre que le locataire a eu des retards au cours des mois d'avril et de mai 2017.

[622] En ce qui a trait au mois d'avril 2017, un mandataire du locateur conclut, le 13 avril 2017, une entente⁷⁰ de paiement avec le locataire. Selon les termes de cette entente, le locataire devra payer au locateur 381 \$, soit le loyer d'avril 2017 (376 \$) et des frais bancaires (5 \$), et ce, en deux versements. Le locataire ne respectera pas la date convenue du deuxième versement, s'acquittant de celui-ci le 4 juillet 2017.

[623] Quant au loyer du mois de mai 2017, un arrêt de paiement est fait par le locataire. Toutefois, il corrige la situation dès le 2 mai 2017 par la remise au locateur d'un mandat bancaire.

[624] De plus, de l'aveu de la mandataire du locateur, il appert que le locataire n'a eu aucun retard dans le paiement de son loyer avant le mois d'avril 2017 et après le mois de mai 2017. Soulignons que le locataire loue le logement concerné depuis 2008.

[625] Quant au motif de résiliation pour retards fréquents, l'article 1971 du *Code civil du Québec* impose au locateur de faire la preuve des retards et du préjudice sérieux que ces retards lui occasionnent. Ces défauts doivent être réguliers et continuels.

[626] Il serait excessif, dans les circonstances du présent dossier, de considérer qu'il y a des retards fréquents justifiant la résiliation du bail.

[627] En cela, le Tribunal partage l'opinion émise par la juge administrative Francine Jodoin dans la cause *Jutras c. Savage*⁷¹ qui s'exprime comme suit :

[12] La preuve révèle de 2 ou 3 retards de paiements. Une telle preuve ne rencontre pas les critères de fréquence, de régularité et de chronicité exigés pour justifier la résiliation du bail.

[13] La preuve soumise étant jugée insuffisante, la demande quant aux retards fréquents est rejetée.

[14] Par ailleurs, il s'agit d'une première procédure contre la locataire qui découle, essentiellement, de son retard en février 2011. Le tribunal rappelle à la locataire qu'elle a l'obligation

70. Pièce P-2.

71. 2011 QCRDL 14107.



de payer son loyer le premier jour de chaque mois. Elle doit comprendre que d'autres manquements de cette nature peuvent, éventuellement, conduire à la résiliation de son bail.

[628] En l'instance, il y a un retard quant à l'un des versements prévus à une entente et un jour de retard pour le paiement du loyer du mois de mai 2017, ce qui ne justifie pas la résiliation pour retard fréquent dans le paiement du loyer.

[629] Par ailleurs, le locataire devra assumer les frais judiciaires de la demande.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[630] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 83\$;

[631] **REJETTE** quant aux autres conclusions.



COMMENTAIRES

Le tribunal a refusé d'accorder la résiliation du bail pour retards fréquents estimant que la preuve faite à l'audience était insuffisante.

Pour justifier la résiliation du bail pour retards fréquents, les retards doivent être réguliers et continus. Ils doivent aussi causer un préjudice sérieux au locateur. Le fait pour le locataire d'avoir cumulé deux retards dans le paiement de son loyer depuis 2008 ne justifie pas la résiliation du bail. Le concept de régularité et de continuité n'a pas été démontré.



NON-PAIEMENT – DÉFECTUOSITÉS

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE TROIS-RIVIÈRES c.
JEAN BRADLEY**
Régie du logement no 363373 15 20171026 G
Brigitte Morin, juge administrative
Jugement rendu le 21 décembre 2017

DÉCISION

[632] La locatrice demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le recouvrement du loyer (361 \$) ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, plus l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et les frais judiciaires.

[633] Les parties sont liées par un bail reconduit se terminant le 30 novembre 2017 au loyer mensuel de 361 \$, payable le premier jour de chaque mois, reconduit jusqu'au 30 novembre 2018 au loyer mensuel de 450 \$.

[634] La preuve démontre que le locataire doit 1 172 \$, soit le loyer d'octobre, novembre et décembre (450 \$) 2017.

[635] Le locataire admet que cette somme est impayée, mais invoque en défense la présence de défauts dans le logement. Le Tribunal rejette cette défense, car on ne peut se faire justice en retenant le paiement du loyer. Des recours s'offrent au locataire s'il estime que la locatrice manque à ses obligations.

[636] Le locataire étant en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer, la résiliation du bail est donc justifiée par l'application de l'article 1971 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

[637] Le bail n'est toutefois pas résilié si le loyer dû, les intérêts et les frais sont payés avant la date du présent jugement, conformément aux dispositions de l'article 1883 C.c.Q.

[638] Le préjudice causé à la locatrice justifie l'exécution provisoire de l'ordonnance d'expulsion, comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.



[639] Les frais judiciaires applicables sont adjugés contre la partie défenderesse selon le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[640] **ACCUEILLE** la demande ;

[641] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement ;

[642] **ORDONNE** l'exécution provisoire, malgré l'appel, de l'ordonnance d'expulsion à compter du 11^e jour de la date de signature de la décision ;

[643] **CONDAMNE** le locataire à payer à la locatrice 1 172 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 26 octobre 2017 sur 361 \$, et sur le solde à compter de l'échéance de chaque loyer, plus les frais judiciaires de 83 \$.



COMMENTAIRES

Cette décision rappelle qu'un locataire ne peut se faire justice en ne payant pas son loyer sous prétexte que des réparations doivent être effectuées, et que le locateur fait défaut de répondre. Des recours existent pour forcer les réparations. Le locataire doit utiliser ces recours et payer le loyer.

Le bail a été résilié pour non-paiement.



**REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC**

1135, Grande Allée Ouest, bureau 170, Québec (Québec) G1S 1E7

Tél. : 418 527-6228 Téléc. : 418 527-6382

Courriel : rohq@rohq.qc.ca

Site Internet : www.rohq.qc.ca