

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **330666 31 20170410 G**

No demande : **2220115**

Date : 25 juillet 2017

Régisseur : André Monty, juge administratif

LUC MESSIER

Locateur - Partie demanderesse

c.

GEORGES LANDRY

Locataire - Partie défenderesse

---

### D É C I S I O N

---

[1] Le locateur demande la résiliation du bail et l'éviction du locataire.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 551 \$.

[3] Le locateur est propriétaire de l'immeuble depuis l'année 1991. Le locataire habite le logement depuis l'année 1996.

#### LE LOCATEUR

[4] Le locateur soumet qu'au départ la relation avec le locataire était bonne. Il recevait même des cartes postales de ce dernier lorsqu'il se rendait en Indes. Le locataire s'y rend chaque année. Depuis environ 5 ans, la relation n'est plus la même.

[5] Le locateur invoque un litige avec son locataire concernant les compteurs électriques installés par Hydro-Québec. Il soumet que le locataire voulait que ceux-ci soient relocalisés. À cette occasion, le locataire lui a dit qu'il était juste capable de venir récupérer les loyers. Le locateur soumet que le locataire l'a fait sentir une mauvaise personne. Il a été dégoûté et il n'est pas retourné au logement pendant une année.

[6] Le locateur déclare que le locataire a toujours un ton directif. Il se sent indélogeable. Le locateur ne peut plus reprendre le logement. Le locataire est parfois gâteux et il fait des crises. Le locateur a l'impression que le locataire joue une « game ».

[7] Le locateur se plaint que le locataire « mettait de la tension » sur lui pour qu'il fasse des pressions sur une locataire qui avait un chien. Une autre fois, il critiquait ses rénovations en indiquant que « le même argent aurait été beaucoup mieux utilisé autrement ». La négociation avec le locataire a été difficile pour une augmentation du loyer de 21 \$ par mois alors qu'il avait investi plusieurs dizaines de milliers de dollars pour effectuer des travaux à l'immeuble. Il a eu un différend avec le locataire concernant la toilette.

[8] Le locateur soumet que le locataire a fait une crise à cause d'un « publi-sac » qu'il avait ramassé. Il a retrouvé deux notes :

« Veuillez remplacer le sac hebdo de circulaire que j'avais laissé en fin de journée dans l'escalier »

« Notez que s'approprier du courrier adressé à une autre personne est un acte criminel en vertu du code criminel du Canada (sic) ».

[9] Le lendemain de cet événement, le locataire exigeait qu'il le vouvoie. Il lui criait la même chose qu'il avait écrite sur les mémos. Le locateur lui a répondu : « Tu erres dans les vastes espaces créés par le vent ». Le locataire a quitté les lieux en critiquant le travail de terrassement que le locateur et Sébastien Rhains effectuait sur le terrain. Il a traité le locateur d'idiot.

[10] Sébastien Rhains témoigne à l'audience. Il déclare qu'il a été témoin de l'engueulade entre le locateur et le locataire. Il a enlevé l'outil que le locateur, qui faisait des travaux, avait dans les mains. Le locataire a indiqué que ce travail était inutile et illégal. Sébastien Rhains a indiqué au locateur qu'il ne devrait pas se laisser traiter d'idiot.

[11] Le locateur déclare qu'il ne veut plus subir le locataire. Il préfère vendre son immeuble. Il a le droit de gagner sa vie. Il ne retournera plus jamais sur le marché du travail. Il a préparé un plaidoyer écrit :

« Être sur un pied de guerre.

Depuis septembre 1984 que je suis propriétaire, j'ai eu à prendre connaissance des règles de la régie du logement du Québec. Jamais je n'ai vu une seule possibilité de mettre fin à un bail pour les raisons qui m'amènent aujourd'hui devant le tribunal de la régie du logement. Jamais.

C'est l'impuissance. Je dois subir.

Pour être encore plus sûr, au cas où quelque chose m'aurait échappé, j'ai consulté un avocat au début du mois de février 2017. Il m'a expliqué en long et en large ce que je savais déjà. Il a dit qu'il n'y avait rien à faire dans une situation pareille parce que Georges Landry ne commettait pas d'acte criminel et n'enfreignait pas les règlements de la régie du logement. Il dit aussi que compte tenu de la relation tendue entre moi et mon locataire, il était déconseillé que j'aie habiter dans mon immeuble. Surtout que le logement qui m'intéressait est situé au même étage que ce locataire, d'autant plus que l'escalier et le palier donnant accès à ces logements sont les mêmes.

Ce que l'avocat disait finalement est qu'il n'y a rien à faire dans une situation comme celle-là, me confinant d'autant à la résignation, l'impuissance, la promiscuité.

Je suis allé consulter la régie du logement au centre-ville de Montréal concernant le non-paiement de loyer parce que Georges Landry s'est fait justice lui-même en janvier dernier. À la toute fin de la rencontre avec la préposée, je lui ai parlé de cette situation sans issue. Elle m'a dit qu'une plainte relative à un trouble de comportement pourrait être faite. Elle m'ouvrait alors une fenêtre.

De retour chez moi, j'ai appelé l'avocat qui m'a dit que cette femme n'avait pas l'expérience qu'il avait et n'avait certainement pas assisté à autant d'audience que lui... qu'elle disait des choses qui ne pourraient tenir la route devant un régisseur.

J'étais coincé. Soit endurer mon locataire, soit vendre mon immeuble. Pas question de macérer dans la haine pendant des années avec Georges Landry. Vendre est la meilleure option pour préserver mon hygiène mentale.

Si vous avez une grosse bosse bleue sur le ventre en n'en parlez pas à personne, aucun médecin ne viendra vous voir pour vous demander si tout va bien. Vous devez absolument consulter un spécialiste de la santé. De la même façon, si vous avez un gros problème avec un locataire, vous devez vous adresser à la régie du logement parce qu'il n'y aura jamais personne travaillant dans la justice qui viendra vous voir pour savoir si tout va bien entre vous et vos locataires.

Puisqu'il en est ainsi, avant de vendre mon immeuble, je veux qu'un régisseur m'affirme que ma demande est rejetée et que ce Landry garde son droit au maintien dans les lieux, même s'il se comporte comme un petit despote.

Chaque jour, pendant des semaines, des mois, vivre avec le profond sentiment d'être isolé dans cette affaire. À qui demander de l'aide? Aucun recours possible. Dirty Laundry! Coincé avec ce linge sale.

J'insiste sur le fait que je n'ai jamais vu une quelconque façon de sortir de cette impasse depuis que je suis propriétaire d'un immeuble, depuis que j'ai 21 ans, depuis 32 ans. Rien ne laisse poindre la moindre possibilité de briser le lien entre moi et ce locataire. Instaurant du même coup le potentiel d'un climat de promiscuité. Malsain. J'insiste.

Qui aller voir? : La Cour du Québec, la ministre de la Justice, le premier ministre Couillard, la Cour supérieure, le premier ministre du Canada Justin Trudeau, Amnistie Internationale, Human Right Watch... Qui aller voir? Jeter le torchon et vendre ou me tenir debout pour ce que j'ai lutté depuis l'âge de 15 ans? Me tenir debout devant un petit despote. Me tenir debout devant une règle dépassée de la régie.

L'avocat n'a pas voulu m'écrire un compte rendu de notre rencontre où il m'explique en long et en large qu'il n'y a rien à faire et qu'il considère que je ferais mieux de ne pas aménager dans mon immeuble tant que Georges Landry y sera.

L'avocat dit que son compte rendu serait rejeté parce que considéré par la régie comme du oui-dire. Je lui ai dit qu'il avait le pouvoir d'assermenter quelqu'un, alors pourquoi son compte rendu serait-il rejeté?

Je lui ai dit qu'il était un expert en la matière. Une des 100 personnes au Québec à connaître le mieux le droit spécialisé dans le logement locatif. Il ne veut pas faire de compte rendu. Il ne veut pas que je rapporte ses paroles. Pourquoi, lui ai-je demandé? Parce que cela serait considéré comme du oui-dire. Je lui ai dit que ça n'avait pas d'importance si c'était pour être rejeté. Acculé au mur, je veux que la régie me dise que j'ai tort, que je dois me soumettre à cette promiscuité ou vendre.

L'avocat dit que son compte rendu ne sera pas tenu en compte parce qu'il sera considéré comme du oui-dire. Pourtant, dans les années '80, devant les tribunaux, les parties devaient jurer de dire la vérité en prêtant serment la main sur la bible. La bible, n'est-ce pas de la première page jusqu'à la dernière, que des oui-dire!

Si j'habite le logement sur le même palier que lui, chaque fois que je sortirai et qu'il sera là, je verrai un homme que je méprise fortement. Chaque fois que je regarderai par la fenêtre et le verrai sur son balcon ou sur le trottoir, en train d'arriver ou de partir, je verrai un homme que je méprise fortement. Chaque fois que je l'entendrai tousser, parler, marcher ou n'importe quel bruit incongru, je penserai à un homme que je méprise fortement. Malsain, le mot est tout désigné. Insalubrité mentale. Vies empoisonnées. Laisser les gens macérer dans la haine, c'est faire preuve d'obtusion. Des gens souffrent à cause de l'obtusion d'autres personnes en autorité, et ce, dès la petite enfance.

Et si je n'habite pas l'immeuble pour ne pas rencontrer ce type, chaque fois que j'irai pour entretenir mon immeuble ou pour n'importe quelle raison, je serai dégoûté à l'idée de le rencontrer. Regardant s'il s'en vient au loin ou s'il sort de l'immeuble. Va-t-il surgir dans mon dos? Dégoût. Dégoût de mon immeuble. D'ailleurs, lui aussi me craint. Au milieu du mois d'avril, il est allé voir deux fois la police. Elle m'a appelé trois fois depuis. Elle a enquêté sur moi. Elle dit que je ne représente pas un danger pour Georges Landry.

Si Georges Landry déménage, il reste encore un homme de plus de 70 ans. Il garde les mêmes revenus. Il perd son ancienneté de 10 ans dans ce même logement. Il perd le pouvoir d'en imposer à son propriétaire. Pour avoir abusé stupidement de son droit au maintien dans les lieux, il perd le pouvoir d'être un petit despote.

De toute évidence, une chose est plus stupide que tous les scénarios criminels stupides imaginables pour se débarrasser d'un locataire qui abuse de son droit au maintien dans les lieux, soit : garder deux personnes qui se détestent liées par un bail. Maintenir dans la haine deux personnes qui se détestent.

Qui a instauré ce règlement donnant accès à de telles stupidités, qui date de 1980? L'obtusion. Qui maintient ce règlement? L'obtusion. Contreproductif, voire destructif. Laisser les gens macérer dans la haine, c'est faire preuve d'obtusion.

La rigueur dans le raisonnement est requise. Encore plus chez les personnes en autorité et les «élites de la société». De la rigueur dans le raisonnement.

Georges Landry, un homme qui s'est comporté comme un petit despote. Un petit despote en puissance.

Tout ça est d'une simplicité déconcertante ». [sic]

## LE LOCATAIRE

[12] Le locataire fait une objection préliminaire. Il déclare qu'il ne peut être évincé de son logement. Il soutient qu'il est protégé par le projet de loi 492 qui a été adopté par l'Assemblée nationale du Québec. En d'autres mots, il déclare remplir les conditions de l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*. Cette objection est rejetée à l'audience. Les motifs de cette décision seront exposés ci-après.

[13] Le locataire déclare qu'il a toujours eu une bonne relation avec tout le monde. Il soutient que le locateur dramatise la situation. Il ne comprend pas la haine que lui voue le locateur. Il soutient qu'il ne perçoit pas le locateur de la même manière que ce dernier le perçoit. Il ajoute toutefois que le locateur n'assume pas ses responsabilités.

[14] Le locataire soutient qu'il s'est plaint de la locataire qui possédait un chien parce qu'il n'avait pas la jouissance paisible de son logement. Il ajoute que le locateur a fait des travaux qui ont restreint sa jouissance des lieux. Ceux-ci durent très longtemps. Il a demandé au locateur de faire le nécessaire pour relocaliser les nouveaux compteurs intelligents d'Hydro-Québec parce que ceux-ci représentent un danger pour la santé.

[15] Le locataire a eu un différend avec le locateur concernant l'augmentation du loyer. Il soutient que le locateur exigeait 2 \$ de plus que le montant de 21 \$ prévu par une entente. Il ajoute que le locateur a perdu les pédales et qu'il l'invectivait. C'est à ce moment-là qu'il a indiqué qu'il voulait restaurer le vouvoiement.

[16] Le locataire déclare qu'il était exaspéré lors de l'événement avec le « publi-sac ». Il a « pété sa coche ». Il y avait des travaux qui ne finissaient pas. Il déclare qu'il parlait des travaux et non du locateur lorsqu'il a utilisé le mot « idiot (s) ».

[17] Le locataire déclare que le locateur doit consulter les locataires avant de faire des travaux qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur le montant du loyer.

## DÉCISION

[18] Le locateur demande la résiliation du bail et l'éviction du locataire.

[19] Le locataire soutient que le locateur ne peut obtenir son éviction. Il invoque la *Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés* (Projet de loi n°492).

[20] L'article 1936 du *Code civil du Québec* prévoit le droit du locataire au maintien dans les lieux loués :

« 1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi ».

[21] La Loi prévoit plusieurs cas où un locateur peut faire échec au droit au maintien dans les lieux d'un locataire. Les articles 1957 et 1959 du *Code civil du Québec* précisent :

« IV. — De la reprise du logement et de l'éviction

**1957.** Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile.

[...]

**1959.** Le locateur d'un logement peut en évincer le locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation ».

[22] Un locateur peut ainsi faire échec au droit du locataire au maintien dans les lieux loués s'il veut reprendre le logement pour s'y loger ou y loger une personne visée par la Loi, agrandir le logement substantiellement, le subdiviser ou en changer l'affectation.

[23] Avec l'adoption par l'Assemblée nationale du Québec, le 10 juin 2016, de la *Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés* (Projet de loi n°492), le *Code civil du Québec* a été modifié afin de restreindre la possibilité d'évincer un locataire âgé avec les dispositions des articles 1957 C.c.Q. et suivants. L'article 1959.1 du *Code civil du Québec* prévoit :

« 1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

- 1° il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;
- 2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus;
- 3° il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

La Société d'habitation du Québec publie sur son site Internet les seuils de revenu maximal permettant à un locataire d'être admissible à un logement à loyer modique ».

[24] L'article 1959.1 C.c.Q. vise uniquement à restreindre la reprise du logement ou l'éviction d'un locataire aîné dans les cas visés par les articles 1957 et suivants du *Code civil du Québec*. Il ne s'applique pas à tous les cas où l'éviction d'une personne âgée pourrait être demandée. L'article 1959.1 C.c.Q. n'empêche aucunement un locateur d'obtenir l'éviction d'un locataire, qu'il soit âgé ou non, conformément à l'article 1863 du *Code civil du Québec*. Ainsi, un locataire qui contreviendrait à ses obligations et causerait un préjudice sérieux au locateur ou aux autres occupants d'un immeuble pourrait être évincé de son logement sans égard à son âge.

[25] L'objection préliminaire est rejetée puisque la demande du locateur ne vise aucunement les articles 1957 et suivants du *Code civil du Québec*.

[26] Pour obtenir la résiliation du bail, le locateur devait démontrer que le locataire contrevenait à ses obligations et lui causait un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail conformément à l'article 1863 du *Code civil du Québec*. La preuve soumise ne permet pas au Tribunal de conclure que le locataire contrevient à ses obligations légales :

« **1855 C.c.Q.** : de Payer le loyer convenu, utiliser le logement avec prudence et diligence;

**1911 C.c.Q.** : Maintenir le logement en bon état de propreté;

**1919 C.c.Q.** : Assurer la sécurité du logement;

Etc. »

[27] Le Tribunal n'a entendu aucun autre locataire de l'immeuble. Le Tribunal ne peut conclure que le locataire contrevient à son obligation de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires (1860 C.c.Q.).

[28] En présence d'un problème de comportement, le Tribunal peut faire droit à la résiliation du bail dans certaines circonstances. Le comportement reproché au locataire doit être établi par une preuve concrète, réelle et fiable, il doit être de nature excessive, illégitime et persistante et causer un préjudice sérieux<sup>1</sup>. Cette preuve n'a pas été faite dans le présent dossier.

[29] Pour le Tribunal, l'analyse de la situation faite par le locateur ne repose pas sur une analyse objective des faits.

[30] La question des compteurs électriques est un exemple significatif. Le locataire, qui en craignait l'effet sur la santé, insistait auprès du locateur pour que les nouveaux compteurs intelligents d'Hydro-Québec soient relocalisés. Devant le refus du locateur de s'en mêler, vraisemblablement frustré de la situation, le locataire aurait dit du locateur qu'il « était juste capable de venir récupérer les loyers ». Si cette phrase prononcée par un de ses locataires peut être décevante et injuste, elle ne justifie en rien qu'un locateur se sente une mauvaise personne et qu'il ne retourne plus au logement pendant une année.

[31] Pour le Tribunal, l'analyse des différents événements rapportés par le locateur ne permet pas de conclure que le comportement du locataire soit excessif, illégitime et persistant. Elle ne permet pas davantage d'expliquer, d'une manière rationnelle, toute la haine que le locateur peut ressentir fasse à ce locataire. Le Tribunal aimerait souligner que le locateur peut se faire représenter par un mandataire auprès de son locataire s'il veut limiter au minimum les contacts avec ce dernier.

[32] Pour le bénéfice du locataire, le Tribunal aimerait ajouter que le locateur n'a pas à consulter les locataires avant de décider qu'il fera des travaux qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur le montant du loyer.

[33] Le témoignage du locateur et celui de Sébastien Rhains convainquent le Tribunal que le locataire a traité le locateur d'idiot, à une occasion. Cet événement, bien qu'isolé, est inacceptable et ne devrait pas se reproduire.

---

<sup>1</sup> Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, Traité de droit civil, 2<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, p. 299-300.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[34] **REJETTE** la demande du locateur qui en assume les frais.

---

André Monty

Présence(s) : le locateur  
le locataire  
Date de l'audience : 29 mai 2017