

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LAVAL

No dossier : **194453 36 20150120 G**

No demande : **1661395**

Date : 01 septembre 2017

Régisseure : Lucie Sabourin, juge administrative

ÉTIENNE BOUCHER

MARIA TERESA SPORTELLI

Locataires - Partie demanderesse

c.

CHRISTIAN-OLIVIER PAIEMENT DUCHARME

GABRIELLE DENIS

Locateurs - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Le 20 janvier 2015, les locataires introduisent une demande auprès de la Régie du logement.

[2] Selon la demande et les précisions fournies par les locataires en audience, ces derniers réclament que le bail soit résilié au 15 janvier 2015, une diminution de 100 % du loyer pour les mois de mai 2014 à janvier 2015 et des dommages-intérêts¹, les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* ainsi que les frais.

[3] Les parties étaient liées par un bail du 1^{er} mai 2014 au 30 juin 2015 au loyer mensuel de 900 \$ payable le 1^{er} jour de chaque mois.

[4] La demande est dirigée contre le locateur et sa conjointe. Il appert de la preuve que cette dernière n'est pas locatrice, ainsi aucune conclusion ne peut être recherchée contre elle.

[5] Le Tribunal a revu l'ensemble des témoignages et de la preuve documentaire et résume l'essentiel de ce qui est pertinent au présent dossier.

[6] Le logement des locataires est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble du locateur. Ils ont accès au sous-sol qui, bien qu'étant une cave de service, a une pièce finie servant d'espace de rangement. Un autre logement est situé à l'étage.

[7] Il s'agit d'un immeuble construit en 1946.

¹ Frais d'inspection GS (300 \$);
Rapport d'un ingénieur (500 \$);
Huile à chauffage (300 \$) payée en trop étant donné le mauvais fonctionnement du système de biénergie;
Frais de déménagement (1 445,53 \$);
Frais de branchement à Hydro-Québec (60 \$).

[8] Le locateur reconnaît qu'il a reçu, le 14 janvier 2015, un avis d'abandon² signé par les locataires le 13 janvier 2015. Ces derniers ont quitté le logement concerné le 16 janvier 2015.

[9] À l'avis d'abandon, les locataires invoquent que le logement est impropre à l'habitation, car il y a une déformation et une faiblesse importante de la structure du plancher du logement et, en conséquence, des risques d'effondrement. De plus, il y a un problème d'infiltration d'eau, une mauvaise ventilation et la présence de pourriture et de moisissure.

[10] Selon les locataires, le locateur a fait défaut de respecter les obligations que la loi lui impose.

[11] Plus amplement, les locataires témoignent. Ils relatent des échanges que les parties ont eus entre elles quant aux différents problèmes soulevés à leur demande.

[12] À leur arrivée au logement, les locataires constatent une infiltration d'eau au sous-sol. Bien que le locateur les ait avertis, lors de la location, qu'il pouvait y avoir un ruissellement d'eau au sous-sol, cette infiltration est plus importante. Toutefois, après discussion entre les parties, des corrections seront apportées (ex. : gouttière). Le locataire est partie prenante dans la réalisation de ces travaux. Le 18 août 2014, après une semaine de pluie, le locataire confirme au locateur qu'il n'y a pas eu une goutte d'eau au sous-sol.

[13] Par ailleurs, la locataire se plaint du bruit que fait la pompe de puisard («*sump pump*»), laquelle est située sous la chambre des maîtres, invoquant que celle-ci fonctionne souvent et qu'elle est bruyante.

[14] Les parties ont plusieurs échanges par voie électronique (textos et courriels) entre les mois d'octobre et de décembre 2014. Le locataire y fait état de certains problèmes (conduits d'aération, système de chauffage et plancher). Certaines de ces communications visent la planification pour la prise en charge de ces problèmes. À l'occasion, le locataire offre son aide pour faire des travaux (ex. : conduits d'aération) et les réalise.

[15] Plus spécifiquement, quant au conduit d'aération, le locataire y constate une importante accumulation de poussière. Une visite d'entretien est faite en novembre 2014 par un technicien de Sears. À l'occasion de cet entretien, ce technicien mentionne qu'il manque un retour d'air.

[16] Selon le locataire, il y a un retour d'air au sous-sol, mais il est trop petit. Le locataire offre d'effectuer les travaux de correction, car il a les outils et le temps pour ce faire. Le locateur accepte.

[17] En ce qui concerne la fournaise, le locataire observe que le niveau d'huile baisse rapidement, car la thermopompe ne fournit pas. Un technicien passe au logement. Il ajuste la vitesse du moteur de la fournaise et il ajoute du gaz. Le locataire constate immédiatement une différence notable au niveau de la qualité de l'air.

[18] Eu égard au problème de la thermopompe, le locataire mentionne au locateur que le coût du chauffage sera plus important que prévu, car il chauffe uniquement à l'huile. Le locateur consent à lui envoyer un technicien pour vérifier la thermopompe.

[19] Le Tribunal souligne qu'aucune preuve du coût supplémentaire d'huile à chauffage allégué n'a été présentée.

[20] De plus, les locataires constatent en cours de bail que le niveau du plancher du logement baisse. Ils informent le locateur au mois d'août 2014 et le relancent en octobre de la même année. Des échanges s'ensuivent entre les parties dans le but de trouver un contracteur et une solution.

[21] En janvier 2015, les locataires prennent l'initiative de mandater un inspecteur en bâtiment³ et un ingénieur en structure⁴ pour vérifier la stabilité et la solidité de la structure du plancher du logement concerné et quant au taux élevé d'humidité. Il s'agit d'inspections visuelles, parfois partielles, considérant que certaines surfaces sont moins accessibles ou recouvertes de certains revêtements.

[22] La locataire mentionne que le plancher bougeait. L'ingénieur en structure parle de vibration et précise que le mouvement qui se crée lorsque l'on marche sur le plancher ne constitue pas une source d'inquiétude. C'est plutôt l'abaissement du plancher qui l'interpelle.

[23] Aux fins des présentes, il n'est pas utile de reprendre le détail de tous les constats qui sont faits lors de ces inspections.

² Avis d'abandon du 6 janvier 2015 produit sous L-2.

³ Inspection le 10 janvier 2015 - Rapport d'inspection sous la pièce L-9.

⁴ Inspection le 15 janvier 2015 - Rapport d'inspection sous la pièce L-9.

[24] Toutefois, tant l'inspecteur en bâtiment que l'ingénieur en structure identifient des déficiences et désuétudes techniques à l'immeuble. Celles-ci inquiètent les locataires au point qu'ils décident d'abandonner le logement concerné, d'autant que c'est ce que leur aurait conseillé l'inspecteur en bâtiment.

[25] Contre-interrogé, l'inspecteur en bâtiment mentionne que des travaux devaient être faits, sinon l'état du bâtiment pouvait s'aggraver et il y aurait alors eu un risque d'affaissement.

[26] À son rapport, on note que l'inspecteur en bâtiment réfère les locataires à un ingénieur ou autre expert pour approfondir les observations visuelles qu'il a faites et les inférences qu'il en tire.

[27] Il ressort du rapport et du témoignage de l'ingénieur en structure que la poutre qu'il identifie sous B-2 est sa principale inquiétude à court terme. Cette poutre est fissurée et affecte son coefficient de portance.

[28] Il précise, lors de son témoignage, qu'il considère, qu'étant donné l'ensemble de la structure, la poutre B-2 est primordiale et joue encore un rôle important. En l'absence de celle-ci (B-2), il aurait alors dit aux locataires de quitter immédiatement le logement concerné.

[29] Cet ingénieur en structure identifie d'autres éléments structurels déficients pour lesquels des travaux sont requis, mais qui ne nécessitent pas une intervention immédiate.

[30] Il précise que des solutions temporaires, le cas échéant, et permanentes s'offraient au locateur pour corriger l'ensemble des déficiences observées.

[31] De plus, il affirme que l'immeuble n'allait pas tomber dans l'immédiat.

[32] Tant l'inspecteur que l'enquêteur repèrent de la moisissure au sous-sol, constatant qu'il y a déjà eu infiltration d'eau. Ils soulignent que cela peut causer des ennuis de santé. Aucune évaluation qualitative ou quantitative n'est faite.

[33] Le locateur fera des travaux deux semaines après le départ des locataires, car il est inquiet. Des poteaux télescopiques (réglables) déposés sur une base de béton sont ajoutés et des renforts ont été posés sur les poutres centrales.

[34] Enfin, la locataire relate un évènement s'étant déroulé la veille de Noël. À la suite de pluie abondante, un tuyau situé à l'extérieur est bloqué par la glace. La locataire est alors seule au logement. L'eau s'accumule sur le côté de la maison et entre au sous-sol. Elle appelle le locateur, celui-ci refuse de venir immédiatement. Un voisin l'aide à casser la glace. Bien qu'aucune réclamation ne soit formulée à la demande des locataires à l'égard de cet évènement, elle considère que celui-ci est marquant. Il constitue un point tournant dans la relation des parties.

[35] Par la suite, la locataire contacte le service d'information de la Régie du logement pour se renseigner sur leurs droits.

[36] Les locataires se mettent en rapport avec le locateur, car ils ne veulent plus demeurer au logement concerné. Le locateur est d'accord pour qu'ils quittent le logement, en autant qu'ils paient l'équivalent de trois mois de loyer.

[37] Le locateur témoigne. Ayant habité le logement concerné entre 2010 et 2014, il affirme que celui-ci n'est pas impropre à l'habitation. Toutefois, il reconnaît qu'un immeuble datant de 1946 peut nécessiter des travaux particuliers.

[38] Le locateur admet la présence de moisissure sur une solive. Il mentionne qu'il l'a sablée, nettoyée à l'eau de javel et repeinte et qu'aucune trace de moisissure n'est réapparue depuis.

[39] Quant aux infiltrations d'eau, le locateur explique qu'il y a un ruissellement d'eau au sous-sol à la fonte des neiges.

[40] Par ailleurs, pour prévenir une inondation du sous-sol, dans l'éventualité d'une d'infiltration d'eau, il a installé une pompe de puisard. Il est vrai que celle-ci est placée sous la chambre des maîtres, mais il ne se souvient pas qu'elle démarre constamment ou qu'elle fût bruyante.

[41] Le chef de pompier de la municipalité visé en l'instance témoigne. Il a pris connaissance du rapport du pompier qui a inspecté l'immeuble le 9 mars 2013. Aucune anomalie n'y est notée. Toutefois, il précise qu'un pompier demeure un généraliste quant aux normes de construction. Il n'est ni ingénieur ni contracteur. Partant de ce constat, lorsque requis, un dossier peut être référé à une autre autorité (ex. : Régie du bâtiment) pour obtenir un point de vue spécialisé.

[42] Le locateur fait entendre un entrepreneur en construction, menuisier de formation, qui a inspecté⁵ l'immeuble, mais après la réalisation des travaux de correction à la structure de l'immeuble qui, rappelons-le, ont été effectués au début de l'année 2015.

[43] Le Tribunal, n'ayant pas à se prononcer sur les travaux structurels réalisés en 2015, ne considère pas l'opinion de cet entrepreneur à cet égard.

[44] Enfin, le locateur déclare qu'il a toujours agi avec diligence et dans les meilleurs délais possibles, et ce, dès qu'il est informé d'un problème afin d'assurer à ses locataires une jouissance paisible de leur logement. Il ajoute que c'est le locataire qui offrait à l'occasion sa collaboration pour la réalisation de travaux.

[45] Il confirme qu'aucune mise en demeure formelle ne lui a été transmise avant l'avis d'abandon.

[46] En fin de compte, il comprend que les locataires n'aiment plus le logement alors il tente de régler à l'amiable, même s'il trouve leur attitude exagérée.

ANALYSE

[47] Au cours des audiences, lorsque des motifs soulevés par les parties ne se trouvent pas dans leur demande, le Tribunal ne les retient pas aux fins de la décision par respect de la règle de l'*ultra petita*. Ainsi, les parties ne doivent pas s'étonner de ne pas les voir énoncer dans les présentes. Il en va ainsi quant aux problèmes de chauffage dans la cuisine et la présence d'isolation à l'amiante, également dans cette pièce.

[48] La principale question à laquelle le Tribunal doit répondre est la suivante :

- Est-ce que l'abandon du logement par les locataires était justifié? Dans l'affirmative, quels sont les dommages pouvant être accordés aux locataires?

[49] En second lieu, les locataires ont-ils droit à une diminution de loyer, considérant l'absence de mise en demeure?

[50] Rappelons que les articles 2803 , 2804 et 2845 C.c.Q. prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

[51] Dans l'affaire *Lissade c. El Asr*⁶, le Tribunal résume ainsi les règles applicables :

[16] D'abord, il importe de souligner que devant les instances civiles et selon les dispositions des articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec, il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante. À moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le tribunal ou que ce dernier soit placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra sa demande rejetée. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal.

[52] Pour qu'un logement soit considéré impropre à l'habitation, il doit constituer une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou être déclaré tel par le Tribunal ou par l'autorité compétente⁷.

[53] Dans le contexte du présent dossier, les locataires doivent établir, par preuve prépondérante, que l'état du logement constituait une menace sérieuse pour leur santé ou leur sécurité.

[54] L'analyse de la jurisprudence nous enseigne qu'il faut retenir des critères objectifs pour établir le caractère impropre du logement.

[55] Dans l'affaire *Gestion immobilière Dion*⁸, le juge Jean-Guy Blanchette écrit :

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

⁵ Rapport sous la pièce P-2.

⁶ 2010 QCRDL 16527.

⁷ Article 1913 C.c.Q.

⁸ *Gestion immobilière Dion, Lebeau inc. c. Grenier et Régie du logement*, J.E.91-345 (C.Q.).

[56] De plus, dans *Hajjar c. Hébert*⁹ on énonce les conditions applicables à l'exercice de ce recours :

- 1) les problèmes reliés à la chose louée ou dans l'immeuble en général;
- 2) la dénonciation de leurs plaintes au locateur;
- 3) l'inaction du locateur à exécuter ses obligations légales;
- 4) leur départ est justifié car le logement était impropre à l'habitation au sens de l'article 1913 C.c.Q. et si la santé des occupants est en jeu, une preuve médicale est requise;
- 5) la relation de cause à effet entre l'état du logement et les dommages réclamés.

[57] Ainsi, il ne saurait être question d'une crainte subjective des locataires pour déclarer le logement impropre à l'habitation.

[58] De plus, il est établi qu'avant de quitter définitivement un logement, les locataires doivent être raisonnablement certains que le locateur ne résoudra pas le problème rapidement.

[59] Quant aux problèmes de structure et du risque d'affaissement ou d'effondrement du plancher, après analyse de la preuve, le Tribunal est d'opinion que les locataires ont quitté à tort le logement.

[60] En effet, le Tribunal conçoit que la situation que vivaient les locataires était inquiétante, considérant la lecture qu'un profane peut faire du contenu des rapports de l'inspecteur en bâtiment et de l'ingénieur en structure. Le Tribunal comprend qu'en pareille circonstance, les locataires aient décidé de se reloger ailleurs.

[61] Toutefois, le Tribunal ne croit pas qu'ils aient eu raison de quitter le logement de façon définitive.

[62] À ce titre, le Tribunal partage les conclusions auxquelles en est venue la juge administrative Claudine Novello¹⁰ :

Le Tribunal ne peut toutefois conclure que les locataires étaient fondés de quitter les lieux de façon définitive, tel qu'ils l'ont fait. Les faits mis en cause démontrent que le locateur avait l'intention d'effectuer promptement toutes les réparations nécessaires afin d'enrayer la présence de rats dans le logement et ce, tant dans les délais imposés par les locataires dans leur mise en demeure, que dans les délais imposés par la Ville de Montréal.

[63] À ce chapitre, le Tribunal constate que dès le début de 2015, le locateur a fait réaliser des travaux de correction à la structure de l'immeuble. Ainsi, il a rapidement entrepris des démarches et les parties étaient en contact constant à ce sujet au cours de l'automne 2015.

[64] Quant au choix et à la nature de ces travaux, le Tribunal n'a pas à se prononcer sur cet aspect dans le cadre de la présente instance.

[65] Bien que les locataires aient prétendu le contraire, la preuve démontre clairement qu'ils étaient avisés des intentions du locateur, intentions qui sont d'ailleurs exprimées dans les échanges électroniques.

[66] Afin de réussir dans leur recours, les locataires devaient faire preuve de l'inaction du locateur à ses obligations, ce en quoi ils ont échoué.

[67] De plus, le Tribunal retient que les locataires ont démontré une certaine présence de moisissure.

[68] Dans une récente décision¹¹, le juge administratif François Leblanc, explique qu'en matière de moisissure, la Cour supérieure a établi que trois éléments doivent être prouvés, à savoir : la présence de moisissures, des problèmes de santé et un lien entre les deux. Il ajoute que « *le dernier élément est souvent difficile à prouver, surtout que dans la majorité des preuves faites, comme c'est les cas dans la présente affaire, on n'est pas en mesure de savoir si les moisissures détectées sont dangereuses pour la santé.* »

[69] La seule présence de moisissures, sans une analyse de la nature et de la toxicité de celles-ci, ne permet pas de démontrer le caractère de dangerosité requis pour déclarer un logement impropre à l'habitation¹².

⁹ Régie du logement, 31-970709-019G, le 6 octobre 2010.

¹⁰ *Sankowski c. Leblanc*, 2010 QCRDL 42524.

¹¹ *McLellan c. Petrakos*, 2016 QCRDL 33567.

¹² Voir notamment : *1374999 Meloni c. Ciccone*, 2015 QCRDL.

[70] La juge administrative Francine Jodoin résume bien cette question :

L'analyse de la jurisprudence nous enseigne qu'il faut retenir des critères objectifs pour établir le caractère impropre du logement.

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

Au surplus, lorsqu'on veut établir la menace sérieuse pour la santé des occupants, il ne suffit pas de démontrer la présence d'un contaminant au logement, il faut également établir un lien de causalité entre celui-ci et le danger pour la santé.

L'évaluation des problèmes reliés à la chose louée, constitue, donc, une étape essentielle et nécessaire afin d'apprécier les conditions qui prévalent et qui sont susceptibles d'être en lien avec les risques sur la santé.

Plus particulièrement, il faut documenter l'identification du contaminant et l'étendue de la contamination.

En matière de contamination par moisissures, l'aspect qualitatif a autant d'importance que l'aspect quantitatif.

[...]

La seule preuve de l'existence de moisissure dans un logement est nettement insuffisante pour rencontrer le fardeau de preuve requis par la loi. La jurisprudence exigera, généralement, la démonstration du caractère impropre du logement, par expertise comparative, tant dans l'aspect qualitatif que quantitatif, avec l'environnement extérieur. L'étendue et la nature de la contamination constituent des facteurs pertinents quant au degré de risque associé à l'exposition à la moisissure.¹³

[71] Ces principes peuvent également s'appliquer quant à la qualité de l'air. En l'instance, aucun rapport ne permet de conclure à la toxicité de l'air ni à la présence d'ennuis de santé.

[72] Or, dans le cas à l'étude, aucune preuve n'a été produite par les locataires du caractère dangereux de cette moisissure, de la mauvaise qualité de l'air ni de problèmes de santé qu'ils auraient subis.

[73] En ce qui concerne l'infiltration d'eau, aucune preuve ne permet de conclure à un problème rendant le logement impropre à l'habitation. Certes, il y a eu une infiltration d'eau en mai 2014 et un ruissellement occasionnel, mais la preuve d'une humidité constante et à un taux élevé qui serait causée par une entrée régulière d'eau n'a pas été faite. De plus, le Tribunal note que l'eau pénètre dans un sous-sol qui n'est pas dédié à l'habitation, étant une cave de service.

[74] Le Tribunal considère que les locataires ne pouvaient mettre fin unilatéralement au bail. En conséquence, tous les dommages reliés¹⁴ à ce départ sont rejetés.

[75] Les locataires fondent leur demande en diminution de loyer sur les dispositions de l'article 1863 C.c.Q.:

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.

[76] Suivant la Loi, le locateur assume, entre autres, l'obligation de procurer au locataire la jouissance paisible du logement¹⁵. Selon les auteurs¹⁶, les obligations du locateur sont qualifiées de résultat, de sorte que les moyens de défense sont limités. Une fois le manquement établi, le locateur ne peut alors invoquer simplement sa diligence raisonnable ou se contenter de rapporter la preuve d'un comportement prudent et diligent.

[77] Cependant, la perte de jouissance subie par les locataires doit présenter certaines caractéristiques: elle doit être sérieuse, significative et substantielle. Par opposition, la perte de

¹³ *Henault c. Keita*, 31-080718-015 G, 3 juillet 2009.

¹⁴ Déménagement, frais de branchement, frais d'experts. À titre de précision, voir *Bleau Beaulieu c. Gold*, note 10 :

[43] Par ailleurs, sauf exception, les frais judiciaires ne peuvent être assimilés à des dommages intérêts.

¹⁵ Article 1854 C.c.Q.

¹⁶ Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Motifs d'exonération* dans *Les obligations*, 6^e éd. par Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de N. VÉZINA, 2005, EYB2005OBL32; Jean-Louis BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *La faute contractuelle* dans *La responsabilité civile*, Volume I - *Principes généraux*, 7^e éd., 2007, EYB2007RES21.

jouissance qualifiée simplement de minime ou de peu d'importance ne peut donner ouverture à une diminution de loyer.

[78] L'inexécution d'une obligation prévue par la loi ou le bail confère le droit de demander, entre autres, une diminution de loyer. Cette diminution vise à évaluer la valeur objective de la perte locative subie par les locataires en raison de l'inexécution des obligations du locateur.

[79] Le montant du loyer doit ainsi refléter la valeur locative réelle du loyer. Toute entrave à la pleine jouissance des lieux doit donc, elle aussi, s'illustrer par une diminution du loyer en proportion avec le sérieux ou la gravité de la perte de jouissance.

[80] Les locataires demandent une diminution de loyer de 100 % du loyer pour les mois de mai 2014 à janvier 2015.

[81] Rappelons que l'article 1595 C.c.Q. prévoit ceci :

1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande.

[82] Dans *Bleau Beaulieu c. Gold*¹⁷, la nécessité de la mise en demeure est exposée en ces termes :

Bien que l'existence d'une obligation confère au locataire le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard⁽¹³⁾, l'envoi d'une mise en demeure constitue un prérequis à la sanction de ce droit.

Aussi, la jurisprudence et la doctrine exigent généralement que le locataire dénonce clairement les reproches formulés eu égard à la perte de jouissance subie afin de permettre au locateur de corriger la situation dans un délai raisonnable, à défaut de quoi, les procédures judiciaires peuvent être entreprises (article 1595 du *Code civil du Québec*)⁽¹⁴⁾.

Si le locataire, par son silence, négligence ou omission, garde le silence, il ne peut espérer tirer profit de l'écoulement du temps et ainsi obtenir une réduction de loyer pour une période équivalant à la durée du manquement.

Comme le souligne les auteurs, Thérèse Rousseau-Houle et Martine de Billy⁽¹⁵⁾ :

« Pour se prévaloir du recours en diminution de loyer, le locataire doit préalablement avoir fait parvenir au locateur une mise en demeure afin de lui permettre d'apporter les correctifs qui s'imposent. Sur ce point, les décisions de la Cour provinciale et de la Régie reconnaissent unanimement que l'omission de la mise en demeure est fatale au locataire. »

Une simple discussion informelle avec le locateur, le cas échéant, ne peut constituer une mise en demeure comportant une manifestation d'intention d'obtenir une compensation en raison de cette situation.

Cette obligation de transmettre une mise en demeure constitue, en quelque sorte, une composante de la règle de minimisation⁽¹⁶⁾.

(références omises)

[83] Aucune somme ne sera attribuée en diminution de loyer alors qu'aucune mise en demeure ne fut reçue par le locateur avant le départ des locataires. Rappelons qu'en l'instance, les locataires soulignent *a posteriori* que le locateur s'occupait mal de l'immeuble, mais les échanges électroniques et la collaboration entre les parties ne reflètent pas cette situation ou une insatisfaction à l'égard du locateur. Au contraire, ces échanges sont empreints de collaboration.

[84] Ainsi, des échanges informels ont cours entre les parties, mais à aucun moment ceux-ci n'ont la teneur d'une mise en demeure. Les parties collaborent à solutionner différents problèmes et s'entendent sur le déroulement de ceux-ci.

[85] Les locataires sont peut-être déçus du logement et de l'attitude du locateur à certaines occasions, mais cela ne ressort pas de leurs échanges électroniques, difficile pour le locateur de concevoir qu'il s'agit d'une mise en demeure.

¹⁷ 2051 QCRDL 23768. Voir également *Chartier c. Immeubles Sulo inc.*, 2017 QCRDL 22787 *Mbazoghho c. Immeuble Avenue Dupuis* 2012 QCRDL 14181.

[86] Le Tribunal estime donc que les locataires auraient dû se manifester de façon beaucoup plus active et formelle auprès du locateur, si telle était leur intention et qu'ils considéraient que ce dernier manquait à ses obligations.

[87] Considérant ce qui précède, le Tribunal rejette la demande de diminution de loyer et les dommages-intérêts réclamés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[88] **CONSTATE** que les locataires ont illégalement abandonné le logement concerné, le 16 janvier 2015;

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

Lucie Sabourin

Présence(s) : les locataires
le locateur

Dates de l'audience : 3 février et 19 mai 2017