

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SHAWINIGAN

No dossier : **252789 14 20151229 G**

No demande : **1900988**

Date : 23 octobre 2017

Régisseur : Serge Adam, juge administratif

DIANE LOCAS

Locataire - Partie demanderesse

c.

MARTIAL CARON

Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] La locataire réclame du locateur une somme totale de 61 020 \$ pour préjudice corporel par suite d'une chute survenue le 30 janvier 2013 dans le stationnement, avec intérêts et frais.

[2] Cette réclamation résulte selon la locataire d'un mauvais entretien du stationnement ce qui est par ailleurs entièrement nié par le locateur.

[3] Il est à noter que ce dossier fut, en premier lieu, déposé à la Cour du Québec et un jugement fut rendu déclinant compétence au profit du présent tribunal.

Question en litige

[4] La chute de la locataire dans le stationnement résulte-t-elle d'un entretien fautif du locateur, laquelle serait la seule cause de celle-ci et de ses conséquences ?

[5] Est-ce que l'obligation du locateur dans l'entretien d'un stationnement en est une de résultat ou de moyens ?

Le contexte

[6] De la preuve administrée à l'audience, le Tribunal retient les faits pertinents suivants.

[7] En cette journée du 30 janvier 2013, la région de Shawinigan est fortement touchée par des précipitations de verglas et de forte pluie.

[8] À cet effet, Environnement Canada a alors émis plusieurs avertissements.

[9] Or, ces conditions météorologiques ont forcé la fermeture de l'autoroute 40 dans la nuit de mercredi le 30 janvier 2013 ainsi que les écoles de la région de la Mauricie.

[10] En cette fin de journée, la Sécurité publique de Trois Rivières a annoncé que 10 accidents avaient été recensés sur son territoire, entre 6 h et 16 h.

[11] Environnement Québec, dans ses données climatiques en cette journée précise, indique dans son rapport du mois de janvier que 26 mm de pluie fut tombée.

[12] Le jour de l'accident, la locataire quitte son logement vers les 11 h 30, afin d'aider une amie en perte d'autonomie à préparer ses repas. Elle précise qu'elle portait des bottes à talons plats.

[13] Elle note une présence de pluie verglaçante, certains endroits sont glacés, une présence d'eau un peu partout et ajoute en répétant ces mots lors dudit témoignage « *Parce qu'il pleuvait, il pleuvait, il pleuvait, il pleuvait, il pleuvait.* »

[14] Elle ne fait qu'une quinzaine de pieds dans le stationnement lorsqu'elle glisse et tombe lourdement sur le dos. En voulant probablement se protéger par ses bras, elle se fracture à plusieurs endroits le poignet gauche.

[15] Elle retourne péniblement chez elle et appelle un ami, M. Gaston Cossette, pour la conduire à l'hôpital. Dix minutes plus tard, il est chez son amie.

[16] M. Cossette viendra témoigner que la glace était nettement visible dès qu'il entra dans le stationnement avec son véhicule et affirme que c'était une patinoire, ayant posé son pied au sol. Il n'a pas constaté la présence d'abrasif sur celui-ci.

[17] Questionnée sur la météo lors de cette journée la locataire, lors de son interrogatoire, confirme que lorsqu'elle s'est levée le matin, il pleuvait déjà.

[18] Elle fut opérée le 1^{er} février 2013 et depuis ce temps, elle est atteinte d'une incapacité partielle de 11% à son poignet gauche. Elle réclame donc 50 000 \$ pour cette incapacité, en plus d'une somme de 10 000 \$ pour douleurs, souffrances et perte de jouissance de vie et finalement une somme de 1 020 \$ en dommages matériels.

Allégations des parties

[19] La locataire reproche à son ancien locateur, son défaut d'entretien adéquat du stationnement et l'estime responsable des dommages qu'elle a subis.

[20] Le locateur quant à lui conteste la responsabilité qu'on lui reproche. Il témoigne avoir fait tout en son pouvoir pour maintenir adéquatement le stationnement.

[21] Il témoigne être presque quotidiennement sur les lieux et déneige rapidement le stationnement avec son tracteur dès l'apparition des premiers flocons de neige, et ce, très tôt le matin si celle-ci tombe le soir ou la nuit et n'hésite pas à retourner plusieurs fois par jour si nécessaire.

[22] Il affirme avec fierté qu'il déneige régulièrement et impeccablement son stationnement, étant un perfectionniste dans son travail.

[23] Il témoigne, avec sincérité et crédibilité, épandre souvent de l'abrasif lorsque requis puisqu'il possède un petit hangar chauffé, annexé à l'immeuble dans lequel il entrepose de nombreux sacs de sable.

[24] Sur ce dernier point, Mme Christine Béland et M. André Levasseur, tous deux locataires du même immeuble depuis de nombreuses années, corroborent l'excellent travail d'entretien de leur locateur et le fait qu'il répand à l'occasion du sable dans le stationnement.

[25] La locataire quant à elle prétend que ce stationnement est souvent glacé et que peu d'abrasif est utilisé sur celui-ci, ce qui est corroboré par un autre locataire.

[26] Questionné par son avocate, de son emploi du temps lors de cette journée du 30 janvier 2013, le locateur répondra ne pas avoir de souvenirs précis.

[27] Ainsi, il ne peut nier ni prétendre s'il a répandu du sable lors de cette journée.

Plaidoirie

[28] L'avocat de la locataire plaide que le locateur avait une obligation de résultat de maintenir adéquatement le stationnement, afin que ses locataires puissent y circuler en toute sécurité.

[29] Il explique que le locateur ne faisait pas face à un évènement imprévisible, car Environnement Canada avait, préalablement à cette journée, émis de nombreux avertissements sur ce cocktail météo qui s'annonçait.

[30] Fort de cette information, le locateur se devait d'épandre de l'abrasif, ce qu'il n'a manifestement pas fait, causant ainsi la chute de sa cliente.

[31] Son obligation, argue M^e Michaud, en tenant compte de cette réalité, en est une de résultat.

[32] Il soumet, au soutien de sa prétention, deux décisions : la première, celle de la Cour supérieure rendue par l'honorable juge Clément Gascon, le 28 mai 2008¹ et la deuxième, une décision rendue par la Cour d'Appel du Québec, rendue le 18 août 2009².

[33] L'avocate du locateur M^e Côté, contrairement à la prétention de son confrère, soutient que l'obligation du locateur dans un tel cas, en est une de moyens.

[34] Elle soumet à cet effet, la décision de mon collègue le juge administratif Marc Landry³, dans un dossier récent, lequel après une analyse approfondie de la jurisprudence et la doctrine sur ce sujet, conclut que le locateur était soumis à des obligations de moyens raisonnables concernant le déneigement et la sécurité de ses locataires.

[35] Le juge administratif Landry ajoute dans cette décision, que le locateur n'a pas l'obligation d'éviter toutes les possibilités d'accidents et d'offrir une sécurité absolue à ses locataires.

Les principes et obligations en cause

[36] Le fardeau de preuve repose entièrement sur la demanderesse (Article 2803 C.c.Q.).

[37] Dans cette affaire, la locataire doit donc démontrer une faute de son locateur ou une négligence dans l'entretien hivernal de son stationnement et dans le non-respect de l'obligation sous-jacente de sécurité qui est reliée⁴.

[38] Le soussigné fait siens les propos de mon collègue Marc Landry dans le dossier précité lorsqu'il écrit ce qui suit :

« L'obligation reliée à l'entretien hivernal et celle de sécurité sous-jacente ne trouvent pas spécifiquement leur source dans les articles 1854, 1864, 1912 ou 1913 du Code civil du Québec, quoique ces derniers pourraient aussi s'appliquer selon les circonstances. Il faut regarder ailleurs et en revenir aux dispositions générales concernant les obligations. »

[39] Il est pertinent de rappeler que l'article 1457 du *Code civil du Québec* énonce les conditions de la responsabilité et spécifie que toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle de manière à ne pas causer de préjudice à autrui, sous peine d'en être tenue responsable.

[40] L'article 1458 C.c.Q. prévoit que toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés. Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice.

[41] L'article 1613 du *Code civil du Québec* prévoit :

« 1613. En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au moment où l'obligation a été contractée, lorsque ce n'est point par sa faute intentionnelle ou par sa faute lourde qu'elle n'est point exécutée; même alors, les dommages-intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution. »

1 *Bérard-Bugeaud c. Blais* : CS 700-17-003562-062 Clément Gascon, 27 mai 2008.

2 *Rivard c. Harnois* : CAQC, 500-09018232-074, 18 août 2009.

3 *Giroux c. Office Municipal d'habitation de Plessisville*, Marc Landry, 4 novembre 2013 Dossier:16-120709-003.

4 *Fabrique de la Paroisse St-Joseph de Granby c. Guay*, (1994) R.R.A 691 (C.A.).

Analyse

[42] La locataire prétend que le locateur a commis une faute le 30 janvier 2013 en omettant d'épandre un abrasif dans le stationnement, pour assurer sa sécurité.

[43] Il lui appartient donc de prouver que le locateur a commis une faute, qu'elle a subi des dommages et finalement le lien de causalité.

[44] Or, la jurisprudence fortement majoritaire énonce que le seul fait de chuter en raison de la glace accumulée et d'avoir subi des dommages, est insuffisant pour obtenir automatiquement la responsabilité du locateur.

[45] Elle soutient que par la preuve de la présence de glace au stationnement au moment de sa chute, elle a rempli son fardeau de preuve. Elle limite donc celle-ci, puisque selon elle, il appartient maintenant au défendeur de démontrer, de manière prépondérante, le bon entretien des lieux.

[46] La Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Castro c. 4258649 Canada inc.* (2013 QCCA 997 Can LII), identifie d'ailleurs très bien le fardeau de preuve applicable en l'espèce :

« [10] (...) Le renversement de fardeau dont prétend bénéficier l'appelant n'existe pas et aucune présomption légale ne découle de la seule présence de glace sur un terrain de stationnement. Il a été établi depuis longtemps que la responsabilité du propriétaire en cette matière ne peut résulter que d'une faute commise par lui ou ses préposés. Il appartient au demandeur de faire la preuve d'un lien de causalité entre la faute et l'accident dont il est victime. Cette preuve, comme le rappelle la jurisprudence, n'est pas facile à faire dans un contexte comme celui de l'hiver québécois. »

[47] La locataire a donc le fardeau de démontrer qu'un entretien adéquat du stationnement, dans les circonstances météorologiques révélées par la preuve, aurait permis d'empêcher sa chute.

[48] Sur cette notion de l'intensité de cette obligation du locateur, le soussigné fait siens les propos tenus par la juge Marie St-Pierre, j.c.s., dans laquelle cette dernière concluait que l'obligation du locateur dans l'entretien d'un escalier extérieur et sur le palier de béton en hiver afin d'assurer la sécurité des usagers, en est une de moyens et non de résultats⁵.

[49] Les témoins entendus qui ont souvenir de cette journée précise, sont unanimes et s'accordent pour dire que la pluie verglaçante et les changements de température étaient au rendez-vous.

[50] D'ailleurs, la preuve non contestée révèle que le 30 janvier 2013 la température fut exécrable, tellement qu'une autoroute fut fermée de même que les écoles de la région.

[51] La preuve révèle également que ces conditions climatiques particulières ont rendu le stationnement glacé comme une patinoire si l'on retient le témoignage crédible du témoin Cossette.

[52] Les déplacements étaient hasardeux dès le matin et la locataire témoignera que c'était glacé partout, lorsqu'elle s'est aventurée sur le stationnement.

[53] La Cour d'Appel dans la cause *Nardi c. Bourgeois*, énonce ce qui suit sur le lien de causalité dans le cas d'une faute d'omission :

"C'est une faute d'omission que l'intimé a reprochée aux appelants et à laquelle le premier juge a donné effet. L'intimé avait la charge de prouver cette faute d'omission et aussi le lien de causalité entre cette faute et son préjudice. Mais il revenait à l'intimé d'établir quelles mesures raisonnables omises par les appelants, pouvaient être prises pour empêcher leur terrain d'être glissant au moment de l'accident: la période de pluie verglaçante, suivie de pluie ordinaire, qui a précédé l'accident, était un facteur essentiel dont il fallait tenir compte. En effet, pour que les omissions reprochées aient un lien de causalité avec la chute de l'intimé, il fallait qu'il s'agisse de mesures qui seraient demeurées efficaces en supposant qu'elles auraient été prises avant ou pendant cette période de mauvais temps. **Bien que je considère de connaissance courante qu'une pluie suffisamment abondante va laver le sable répandu sur une surface glissante ou va diluer progressivement le sel qu'on aurait pu y projeter, l'intimé avait le fardeau d'établir que la pluie n'était pas suffisante pour rendre leur épandage inefficace;** il n'y a rien dans la preuve à ce sujet, non plus que sur la possibilité d'employer quelque autre produit qui serait demeuré efficace malgré les conditions climatiques déjà décrites, ce qui n'est pas de connaissance courante⁶».

(notre soulignement et notre caractère gras)

5 *Lamontagne c. Timex* REJB 2002-35308.

6 *Nardi c. Bourgeois* 1979 C.A. 556.

[54] Le danger était prévisible pour le locateur certes, comme le suggère M^e Michaud, mais il l'était aussi pour cette dernière.

[55] Cette chute est survenue durant une importante tempête de verglas et toute personne qui connaît cette réalité doit redoubler de prudence. Est-ce que l'épandage du sable aurait pu prévenir une telle chute ?

[56] Le soussigné, à l'instar de la Cour d'Appel dans le dossier ci-haut et vu le cocktail météo extrême sévissant lors de ce matin du 30 janvier 2013, doute qu'avec une telle pluie verglaçante, un tel épandage aurait été efficace pour éviter toute chute, tel que suggéré par la locataire.

[57] L'entretien adéquat d'un stationnement relève de l'obligation de moyen et c'est ce que nous enseigne la juge Suzanne Ouellette de la Cour supérieure⁷ :

[59] En effet, lorsqu'il loue un bien, un locataire est en droit de s'attendre à ce que le seul accès possible en hiver soit correctement entretenu et ne présente pas de danger. Le locateur doit prendre les mesures appropriées.

[61] De plus, le fait qu'un tiers soit chargé d'une partie de l'entretien ne libère pas le locateur de son obligation à l'égard du locataire:

« Que le propriétaire charge ses locataires ou même un tiers d'exécuter cette obligation d'entretien importe peu. Il reste responsable en principe à l'endroit de la victime, quitte ensuite à se retourner contre le locataire ou le tiers au terme de l'entente qu'il a pu conclure avec eux. »^[40]

[63] Il s'agit de "moyens raisonnables pour assurer la sécurité des usagers"^[42] en tenant compte toutefois des particularités de chaque affaire.

[65] Dans l'affaire Fortin c. Gestion Mimax Inc.^[44], le juge Blanchet, j.c.s. rappelait ce qui suit :

« Au Québec, en particulier, les accumulations de neige et les variations importantes de la température pendant la période hivernale engendrent souvent des conditions de circulation périlleuses pour toute personne circulant à pied ou en automobile. Dans ce contexte, chacun doit faire montre de prudence dans ses déplacements. Le propriétaire d'un établissement, par ailleurs, ne saurait raisonnablement être tenu de surveiller constamment ses voies d'accès ni d'y appliquer des mesures de sécurité allant au-delà de celles que l'usager lui-même appliquerait à son domicile. »

[58] Or, rien dans la preuve ne nous permet de conclure qu'il était possible de rendre ce stationnement sécuritaire par des moyens raisonnables lors de cette journée et plus spécialement, le matin du 30 janvier 2013.

[59] M^e Michaud, afin de soutenir l'obligation de résultat du locateur, soumet une décision de la Cour d'Appel du Québec⁸ où essentiellement on a conclu que le propriétaire n'a pas entretenu adéquatement le stationnement alors que la chute fut effectuée 36 heures après un cocktail météorologique rendant celui-ci glissant.

[60] L'omission de répandre de l'abrasif dans ce premier dossier, alors que le stationnement était glacé depuis plusieurs jours fut considérée par la Cour d'Appel comme déraisonnable selon un standard de conduite raisonnable, concernant les obligations du propriétaire à l'égard des usagers de son immeuble.

[61] M^e Michaud soumet également une autre décision de la Cour Supérieure rendue le 27 mai 2008 par le juge Clément Gascon⁹.

7 Rivard c. Harnois C.A. 18 août 2009 (500-09018232-074).

8 E.M. c Lagueux, EYB 2009-15671.

9 Bérard-Bugeaud c. Blais, Juge Clément Gascon C.S., le 27 mai 2008 (700-17-003562-062).

[62] Dans ce dossier, les faits diffèrent également du présent dossier, alors que le locateur avait fait fi de nombreux avertissements et demandes répétées du locataire, d'agir vu le stationnement glacé depuis un certain temps. En somme, le juge Gascon conclut que bien qu'averti du danger résultant d'un stationnement glacé depuis plusieurs heures, le locateur n'avait pas posé les gestes requis, soit directement ou par l'entremise de ses personnes ressources, à sécuriser ce stationnement.

[63] Avec respect pour l'opinion contraire, le soussigné ne croit pas que ces deux jurisprudences peuvent s'appliquer dans notre cas, car les faits sont nettement différents alors que la chute s'est produite en plein cœur d'une tempête de verglas d'envergure.

[64] L'obligation de sécurité du locateur d'un stationnement n'est pas absolue, ce dernier n'est pas l'assureur des personnes qui y circulent et on ne peut exiger du locateur un niveau de protection qui va au-delà de ce que la personne prudente et raisonnable doit répondre dans le contexte particulier de la présente affaire¹⁰.

[65] Le soussigné estime donc que la locataire n'a non seulement pas prouvé une faute qu'aurait commise le locateur, mais au surplus, n'a pas prouvé quel moyen aurait pu prendre ce dernier pour rendre le stationnement sécuritaire en plein cœur d'une tempête de verglas importante. (Si tant qu'il y eut été possible d'y arriver)

[66] La locataire fut certes victime d'un malheureux accident mais la responsabilité du locateur ne peut être engagée, malgré l'empathie du soussigné vis-à-vis cette dernière et toute la souffrance et inconvénients qu'elle a endurés et endure encore résultant de cette malencontreuse chute.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[67] **REJETTE** la demande de la locataire.

Serge Adam

Présence(s) : la locataire
M^e Marc Michaud, avocat de la locataire
le locateur
M^e Jean-François Dulac-Lemelin, avocat du locateur
Date de l'audience : 28 septembre 2017

¹⁰ *Benhattab c, Office municipal de Laval C.Q. Canlii 2857.*

