

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE ROUYN-NORANDA

Nos dossiers : **326163 12 20170316 G**
328098 12 20170327 G

Nos demandes : **2201695**
2209833

Date : 17 octobre 2017

Régisseure : Isabelle Normand, juge administrative

YOLANDE PARÉ

Locataire - Partie demanderesse

(326163 12 20170316 G)

Partie défenderesse

(328098 12 20170327 G)

c.

GESTION SGNK SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF

Locateur - Partie défenderesse

(326163 12 20170316 G)

Partie demanderesse

(328098 12 20170327 G)

D É C I S I O N

Demande de remise

- [1] À l'audience, la locataire demande la remise de l'audience, car son avocate est absente.
- [2] Elle serait retenue dans un autre dossier à l'extérieur et ne peut être présente à l'audience.
- [3] Une demande semblable de remise pour être représentée par cette avocate avait déjà été formulée le 6 juin 2017, qui avait été accordée.
- [4] Cette demande est contestée par le locateur : il voit, en cette demande de remise, une autre tactique de la locataire pour retarder l'issue des procédures.
- [5] De plus, la locataire n'a pas respecté les articles 28 et 29 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement* quant aux demandes de remise, en obtenant le consentement écrit du locateur.
- [6] En conséquence, considérant le contexte procédural et juridique, le Tribunal ne peut faire droit à cette demande de remise de l'audience.
- [7] Ainsi, la locataire en est informée, de même que le locateur, séance tenante, et l'audience sur les demandes des parties est tenue.
- [8] Peu de temps après le jugement rejetant la demande de remise, l'avocate de la locataire se présente à l'audience; audience qui est continuée en sa présence.

Contexte

- [9] Le locateur demande la résiliation du bail pour non-respect du règlement de l'immeuble interdisant que la locataire fume dans le logement.

[10] Pour sa part, la locataire présente une demande qui n'a pas de conclusion à l'encontre du locateur.

[11] Le Tribunal comprend qu'il s'agit d'une défense à la demande en modification de bail produite par le locateur.

[12] Le locateur a acquis le logement il y a deux ans et a exécuté des travaux afin que le logement puisse être loué « non-fumeur ».

[13] La locataire est entrée au logement à la fin de janvier 2017.

[14] Le 26 janvier 2017, un bail est conclu et un règlement est signé à cette même date interdisant que la locataire fume au logement.

[15] Le document annexe « Règlements » est joint au bail :

« RÈGLEMENTS

Immeuble du 200, 6^e rue / 105 Carter

1. Défense de fumer (tabac, drogue)
2. Aucun party et musique forte
3. Pas d'animaux

Je, soussigné, accepte ces règlements et m'engage à les respecter sous peine d'expulsion.

Date : ___/___/_____

Signature

Signature

Nom en lettres moulées

Nom en lettres moulées

Ce papier a été signé par Mme Paré avant la signature du bail et elle est partie avec la seule copie signée. Voir conversation courriel du 08-03-17 » [sic]

[16] Le 30 janvier 2017, le locateur constate que malgré cette interdiction la locataire fume au logement.

[17] Le locateur a constaté que la locataire fumait au logement.

[18] Il lui a alors été demandé de cesser de fumer au logement et d'aller fumer à l'extérieur.

[19] La locataire répond que son conjoint ne veut pas cesser de fumer au logement. Elle promet cependant de corriger la situation.

[20] Au cours du mois d'août suivant, le locateur constate que la locataire fume au logement.

[21] Le locateur invoque un préjudice sérieux : il serait déjà requis de procéder à des travaux de remise en état du logement à la fin du bail et des odeurs se propagent dans les autres logements.

[22] Depuis le 1^{er} juillet 2017, tous les autres logements de l'immeuble sont non-fumeurs.

[23] Le 2 février 2017, le locateur transmet une mise en demeure à la locataire requérant de cette dernière de cesser de fumer dans le logement. S'ensuit un échange de correspondance entre ceux-ci concernant une clause additionnelle au bail permettant à la locataire de fumer au logement en contrepartie du paiement d'une somme d'argent.

[24] Les parties ont continué de discuter de la question de l'utilisation de la cigarette au logement.

[25] Le locateur conclut au cours du mois de mai 2017, relativement aux difficultés intervenues concernant l'utilisation de la cigarette, qu'il ne peut en venir à une entente avec la locataire.

[26] La locataire n'était pas d'accord à payer les frais supplémentaires demandés par le locateur.

[27] En défense, la locataire conteste la demande de résiliation de bail.

[28] Elle invoque avoir signé le règlement de l'immeuble interdisant de fumer au logement sous la contrainte et sans même le lire, de son propre aveu.

[29] Elle invoque que sur le bail, il n'est pas inscrit qu'il est interdit de fumer.

[30] La locataire admet fumer au logement et continuer de fumer au logement malgré les avertissements répétés du locateur.

[31] Elle ajoute qu'elle devra repeindre le logement si des dommages sont causés au logement.

[32] Selon la locataire, d'autres locataires fument au logement, mais sans apporter de preuve convaincante.

Analyse et décision

[33] L'article 3 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement* prévoit :

« 3. Toute demande ou requête doit être faite par écrit et être signée par la partie qui la produit.

Elle doit contenir les renseignements suivants:

1° les nom et adresse de la partie qui la produit, ceux de la partie contre qui elle est dirigée de même que leurs prénoms s'il s'agit de personnes physiques;

2° l'adresse du logement concerné;

3° un exposé sommaire des motifs à son appui;

4° les conclusions recherchées. »

(nos soulignements)

[34] Étant donné l'absence de conclusions recherchées à l'encontre du locateur, le Tribunal ne peut disposer de la demande de la locataire et doit la rejeter.

[35] Le locateur fonde son recours en résiliation du bail de la locataire sur l'article 1863 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui édicte que :

«**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. »

[36] Est-ce que le comportement de la locataire et des occupants du logement à l'égard du locateur justifie la résiliation de son bail en raison du préjudice sérieux qu'il subit?

[37] Le locateur doit démontrer de façon prépondérante que le comportement de la locataire lui cause un préjudice sérieux pour justifier la résiliation du bail de la locataire. Il a surmonté le fardeau de preuve qui lui incombait : le comportement de la locataire lui cause un préjudice sérieux, de même qu'aux autres locataires de l'immeuble.

[38] De son côté, la locataire invoque avoir signé le règlement de l'immeuble interdisant de fumer au logement sous la contrainte. Elle admet par la suite ne pas l'avoir lu avant de le signer.

[39] L'article 1385 C.c.Q. stipule que le contrat est formé par l'échange de consentement de personnes capables de contracter.

[40] L'on doit répondre à la question si le consentement de la locataire a été vicié.

[41] Quatre conditions de fond¹ sont nécessaires à la conclusion d'un contrat, en l'occurrence, la cession de bail et le bail :

1. Un consentement valablement donné;
2. Des parties capables de contracter;
3. Un bien ou une prestation;
4. Une cause du contrat.

¹ Articles 1386, 1398, 1399 et 1416 C.c.Q.

[42] Ce consentement doit être libre et éclairé² et peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

[43] Ce n'est pas tout vice de consentement qui permet d'obtenir la nullité du contrat : il en va de la sécurité des actes juridiques.

[44] La jurisprudence nous enseigne que deux notions doivent être considérées relativement au consentement éclairé, soit l'obligation de renseigner, qui prend son fondement dans l'obligation générale de bonne foi, et l'obligation de se renseigner, dont l'omission peut constituer une fin de non-recevoir³.

[45] Cette obligation de renseignement n'est ni générale ni universelle; elle est interprétée en tenant compte de l'obligation corrélative de se renseigner et ne s'applique pas à l'information que l'une des parties au contrat possède déjà ou à laquelle elle pouvait accéder, en se comportant de façon prudente et diligente⁴. Le droit protège le cocontractant contre une inégalité situationnelle, mais pas contre sa propre négligence⁵.

[46] Si l'une des parties a accès à de l'information pour évaluer les risques et les implications du contrat, de se renseigner, elle ne peut blâmer l'autre partie de ne pas avoir effectué toutes les recherches et les interprétations qu'elle fait de cette information qu'elle a obtenue subséquemment.

[47] L'obligation de se renseigner fait échec au devoir corrélatif de renseignement de l'autre partie lorsque le contractant a la possibilité de connaître l'information ou d'y avoir accès⁶.

[48] Les parties contractantes ont le devoir de ne pas se fermer volontairement les yeux et doivent revoir les éléments qui peuvent généralement les encourager à se renseigner et à obtenir les informations nécessaires afin de protéger leurs droits⁷.

[49] Le Tribunal est d'avis que le consentement de la locataire n'a pas été vicié : elle a signé le règlement de l'immeuble librement et non sous la contrainte.

[50] Elle a admis, à l'audience, ne pas avoir lu le règlement avant de l'avoir signé.

[51] Aucune preuve n'a été administrée quant à son incapacité à transiger. D'ailleurs, la capacité d'une personne est présumée⁸.

[52] Tel que mentionnent les commentaires du ministre de la Justice, relativement à l'article 1400 C.c.Q., ce n'est pas tout vice de consentement qui peut donner ouverture à l'annulation d'un contrat, car il en va de la sécurité des actes juridiques :

« Cet article traite de l'erreur simple comme vice de consentement.

Le premier alinéa, conforme au droit antérieur énonce les cas où l'erreur est constitutive de vice de consentement, soit l'erreur sur la nature du contrat, l'erreur sur l'objet même de la prestation, la chose, et l'erreur sur l'élément essentiel ayant déterminé le consentement, qui vise l'erreur sur la substance, l'erreur sur les qualités substantielles de la chose est l'erreur sur la consternation principale.

Quant au second alinéa, il modifie le droit antérieur, en ne permettant plus que l'erreur grossière ou inexcusable puisse être constitutive d'un vice de consentement sanctionné par la loi. Un tel changement a paru s'imposer pour la stabilité de l'ordre contractuel en général, en évitant des situations d'injustice et de préjudice certain pouvant autrement être subies par le cocontractant de bonne foi, qui se verrait frustré du bénéfice qu'il escomptait retirer du contrat, par suite de l'incurie de son cocontractant. En rejetant ainsi l'erreur grossière ou inexcusable, la règle énoncée rejoint, par ailleurs, les solutions du droit français. »

² Article 1399 C.c.Q.

³ *R. (Canada) c. Covex*, (C.S., 1997-12-01), SOQUIJ AZ-98021083, J.E. 98-198, REJB 1997-03926, L.P.J. 98-0010 (appel accueilli pour d'autres motifs par (C.A., 2000-11-02), SOQUIJ AZ-50080443, J.E. 2000-2110, REJB 2000-20833).

⁴ *Canadian Indemnity Co. c. Canadian Johns-Manville Co.*, (C.S. Can., 1990-09-13), SOQUIJ AZ-90111091, J.E. 90-1259, [1990] R.R.A. 1038 (rés.), [1990] 2 R.C.S. 549, 33 Q.A.C. 161, 72 D.L.R. (4th) 478, 115 N.R. 161 *Crédit-Bail Findeq inc. c. Boisvert*, (C.S., 1994-09-12), SOQUIJ AZ-96121014, [1996] R.L. 116.

⁵ *Aliments C & C inc. c. Banque Royale du Canada*, (C.A., 2014-08-26), 2014 QCCA 1578, SOQUIJ AZ-51104205, 2014EXP-2691, J.E. 2014-1533; *Provigo inc. c. 9007-7876 Québec inc.*, (C.A., 2004-12-16), SOQUIJ AZ-50285848, J.E. 2005-192, REJB 2004-81732, 2004 CanLII 47877; *Groupe Ortam inc. c. Richard Soucy Rembourrage inc.*, (C.S., 2011-03-04), 2011 QCCS 937, SOQUIJ AZ-50728027, 2011EXP-1030, J.E. 2011-548, EYB 2011-187266 (appel accueilli pour d'autres motifs par (C.A., 2012-12-13), 2012 QCCA 2275, SOQUIJ AZ-50923118, 2013EXP-88, J.E. 2013-46).

⁶ *9069-7384 Québec inc. c. Superclub Vidéotron Itée*, (C.S., 2004-01-14), SOQUIJ AZ-50216861, J.E. 2004-473, [2004] R.J.Q. 892, REJB 2004-53205; *2328-4938 Québec inc. c. Naturiste JMB inc.*, (C.S., 2000-09-08), SOQUIJ AZ-00022010, J.E. 2000-2013, [2000] R.J.Q. 2607, REJB 2000-20038.

⁷ *Avant Garde internationale inc. c. Giant Tiger Stores Ltd.*, (C.S., 2013-10-22), 2013 QCCS 5056, SOQUIJ AZ-51011209, 2013EXP-3617, J.E. 2013-1963, [2013] R.J.Q. 1910, EYB 2013-228206

⁸ Article 4 C.c.Q.

[53] Quant à l'article 1401 C.c.Q., les commentaires du ministre de la Justice sont les suivants :

« Cet article modifie les dispositions de l'article 993 C.C.B.C. sur plusieurs points.

D'abord, il présente le dol ou la fraude comme étant non pas en lui-même un vice de consentement, mais plus justement la source d'une erreur qui, elle, vice le consentement. C'est, en effet, l'erreur provoquée par le dol qui est vice de consentement, et non le dol lui-même.

Ensuite, il reconnaît désormais clairement, à compter du dol principal qui détermine l'adhésion du consentement au contrat, le dol dit incident qui, lui, détermine l'acceptation des conditions mêmes de l'engagement. Il en résulte que l'erreur provoquée par le dol sera vice de consentement, non seulement dans les cas où le contractant n'aurait pas contracté s'il avait connu la vérité, mais désormais, aussi, dans les cas où il aurait néanmoins contracté, à des conditions cependant moins onéreuses ou différentes.

Enfin, conformément à une tendance jurisprudentielle des dernières années, l'article admet désormais que le silence ou la réticence puisse être constitutive de dol, dans certaines circonstances. Il est des situations, en effet, où le simple fait de laisser le contractant croire une chose par erreur sans le détromper, ou de s'abstenir de lui dévoiler un fait important qui changerait sa volonté de contracter, est tout aussi répréhensible que le mensonge ou les manoeuvres frauduleuses.

Il n'a pas paru utile de reprendre la précision du second alinéa de l'article 993 C.C.B.C., en vertu duquel le dol ne se présume pas et doit être prouvé. Il s'agit là de l'application des règles usuelles de preuve, en particulier celle de la présomption de bonne foi édictée à l'article 2805. »

[54] L'article 1401 du *Code civil du Québec* stipule :

«**1401.** L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

[55] Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.»

[56] Ainsi, la locataire doit démontrer le locateur l'a induite en erreur lors de la conclusion du bail, qu'elle a été trompée par le locateur, ce qu'elle n'a pas réussi à faire.

[57] En effet, il faut analyser les circonstances de la formation du contrat pour déterminer si le consentement a été donné librement et de façon éclairée, tel que nous l'enseignent les auteurs Baudouin et Jodoin :

« 210- Erreur inexcusable. Réforme du Code civil-le Code civil du Québec a adopté le point de vue du droit français sur la question, en excluant l'annulation lorsque l'erreur est inexcusable. On retrouve dans cette nouvelle règle le souci de la stabilité des contrats illimités, déjà admise dans un contexte voisin, que chacun doit se renseigner avant de passer un contrat.

Il existe une certaine incertitude sur le sens du caractère inexcusable : faut-il y voir une simple faute, une négligence ordinaire, ou bien une faute grossière, un degré d'incurie qui dépasse la norme d'une personne prudente diligente ? Les auteurs français eux-mêmes paraissent divisés sur la question. À notre avis, pour priver la victime d'une erreur de son droit de demander la nullité du contrat, il faut à tout le moins que la preuve de sa faute soit très claire et qu'elle en tienne compte de facteurs tels que son expérience dans le domaine. Pour évaluer le caractère inexcusable de l'erreur, la jurisprudence devrait tenir compte des circonstances particulières de chaque espèce et adopter une appréciation in concreto de l'erreur. Elle fera peser dans la balance notamment (comme pour la crainte d'ailleurs) l'âge, l'état mental, l'intelligence, et la position professionnelle ou économique des parties.

Le comportement du cocontractant peut avoir des répercussions sur le caractère inexcusable de l'erreur. Quand le cocontractant manque à son obligation d'agir de bonne foi dans la formation du contrat (par exemple par des manoeuvres de nature à surprendre la partie qui invoque l'erreur, ou en omettant de la renseigner comme il devait le faire), l'erreur qui autrement serait inexcusable par exemple, ne pas lire la convention que l'on signe deviendra très souvent excusable. Ainsi, le principe de la bonne foi a une incidence directe sur la règle particulière de l'erreur inexcusable. »

(nos soulignements)

[58] Quant à l'erreur qui peut être invoquée comme cause d'erreur, l'auteur François Gendron précise :

« La partie qui invoque l'erreur a la charge de la preuve et doit démontrer à la satisfaction du tribunal qu'en l'espèce, il s'agit bien, d'une part, d'une erreur susceptible d'entraîner la nullité et, d'autre part, que cette erreur a été déterminante, c'est-à-dire qu'elle n'aurait pas contracté si elle avait connu la vérité. L'erreur est un fait juridique et donc tout moyen de preuve est admissible aussi bien la preuve testimoniale que la preuve par présomption de fait.

Pour éviter des fraudes, la jurisprudence a tendance à exiger cependant, si la partie invoque une erreur unilatérale, que son témoignage soit corroboré par les circonstances, un écrit ou d'autres témoignages [...]. L'erreur ne se présument pas et toute la preuve devant être prépondérante, en cas de doute le juge favorise la validité du contrat. »⁹

[59] Au contraire, la preuve est à l'effet qu'elle n'appuie aucunement la prétention de la locataire justifiant le fait que son consentement aurait été vicié lorsqu'elle a signé le règlement interdisant de fumer dans le logement.

[60] D'ailleurs, la locataire a choisi de louer un logement dans un immeuble comportant un règlement interdisant de fumer dans le logement concerné.

[61] Par son comportement et ses agissements, la locataire contrevient à ses obligations contractuelles, notamment en continuant de fumer au logement.

[62] Le droit au maintien dans les lieux de la locataire en vertu de l'article 1936 C.c.Q. est un principe important, qui doit être écarté de façon exceptionnelle.

[63] Le locateur doit démontrer de façon prépondérante que le comportement de la locataire lui cause un préjudice sérieux pour justifier la résiliation du bail de cette dernière.

[64] Il a surmonté le fardeau de preuve qui lui incombait : le comportement de la locataire lui cause un préjudice sérieux.

[65] La soussignée est convaincue que la preuve administrée par le locateur justifie la résiliation du bail de la locataire, car le locateur subit toujours un préjudice sérieux, réel et actuel en raison du comportement de la locataire et des manquements à ses obligations.

[66] Plusieurs décisions¹⁰ de ce Tribunal sont au même effet, ordonnant ainsi la résiliation du bail.

[67] Il a été déterminé qu'une clause interdisant de fumer au logement est licite.

[68] La soussignée fait siens les propos du juge administratif Robin Martial Guay dans l'affaire *Larocca c. Gentile*¹¹ :

« [109] En l'espèce, la locataire a librement signé un bail dont le règlement de l'immeuble qui lui a d'abord été lu avant qu'elle en accuse réception par sa signature le 14 mai 2016, contient des clauses interdisant la possession d'animaux et la fumée dans les lieux loués. Il n'y a pas eu de modification subséquente de ces clauses. Il s'agit de clauses licites qui sont toujours valides et qui lient toujours les parties.

[110] C'est en toute connaissance de cause que madame Gentile est devenue locataire d'un immeuble interdisant les animaux ainsi que la fumée dans son logement. Elle ne saurait aujourd'hui s'en plaindre sans invoquer sa propre turpitude.

[111] La locatrice a fait la preuve de l'inexécution d'obligations contractuelles de la locataire, soit le non-respect des clauses d'interdictions de fumer dans le logement concerné ou les escaliers de l'immeuble et de posséder un animal au logement. »

[69] En l'instance, le locateur a démontré de façon prépondérante que la locataire a depuis janvier 2017 toujours continué de fumer au logement, comportement répété et insistant qui importune les autres locataires et le locateur, troublant ainsi la jouissance de ceux-ci, tel qu'établi par la jurisprudence¹².

[70] Les deux conditions essentielles établies par la doctrine¹³ sont rencontrées en l'instance :

« 1. Il doit s'agir d'un inconvénient anormal ou excessif qui présente un caractère de persistance;

2. Le locataire auteur de trouble doit avoir agi de façon illégitime. »

[71] Ces mêmes auteurs¹⁴ ajoutent à ce sujet qu'une ordonnance de sursis peut être accordée :

« Dans de nombreux cas où la résiliation est demandée et où un préjudice est établi, le bail peut quand même être maintenu par le tribunal. S'autorisant de l'article 1973 C.c.Q., la Régie

⁹ GENDRON, François, *L'interprétation des contrats*, Montréal, Édition Wilson Lafleur, 2002, p. 96.

¹⁰ *Larocca c. Gentile*, 2017 QCRDL 11056; *Maison d'hébergement le Rivage c. McNicoll*, 2016 QCRDL 12012; *Dupont c. Gaucher*, 2016 QCRDL 13702.

¹¹ Précité note 10.

¹² *Routhier c. Grenier*, 31-110603-079 G, Suzie Duchaine, juge administrative; *Khieu c. Gadzala*, 31-120312-009 G, Serge Adam, juge administratif; *O.M.H.M. c. Goudreault*, 32-950727-011 G, Gerald Bernard, juge administratif.

¹³ JOBIN, Pierre-Gabriel, *Le louage*, 2e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1996, p. 252.

¹⁴ *Supra* note 5, p. 19.

ordonnera plutôt au locataire fautif de respecter la libre jouissance de ses voisins. Ce sursis de la dernière chance sera généralement accordé si la perspective de récidive est réduite. »

[72] Par sa contravention aux règlements et les manquements répétés à ses obligations, la locataire nuit au locateur, causant un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail liant les parties.

[73] Or, dû à la récurrence des incidents et des contraventions de la locataire au règlement de l'immeuble, dont l'interdiction de fumer au logement, la soussignée n'est pas convaincue qu'une ordonnance en vertu des dispositions du premier alinéa de l'article 1973 C.c.Q., intimant à la locataire de changer son comportement, est justifiée.

[74] Dans les circonstances de la présente affaire, considérant la preuve et les manquements multiples et répétés de la locataire, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'émettre une telle ordonnance et résiliera le bail à compter de la signature de la présente décision.

[75] Conséquemment, la demande du locateur est accueillie.

[76] **CONSIDÉRANT** la preuve, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, selon les dispositions de l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*, à compter de la signature de la présente décision, n'est pas ordonnée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Demande du locateur :

[77] **ACCUEILLE** partiellement la demande du locateur;

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

[79] **REJETTE** la demande du locateur quant au surplus.

Demande de la locataire :

[80] **REJETTE** la demande de la locataire qui en assume les frais.

Isabelle Normand

Présence(s) : la locataire
M^e Chantal Racine, avocate de la locataire
les mandataires du locateur

Date de l'audience : 21 septembre 2017