

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LAVAL

No dossier : **346246 36 20170713 G**

No demande : **2288510**

Date : 27 octobre 2017

Régisseuse : Isabelle Normand, juge administrative

GIOVANNI BORTOLIN

Locateur - Partie demanderesse

c.

SUCCESSION FRANÇOISE GAREAU

Locataire - Partie défenderesse

et

PAUL MAROTTE

Occupant - Partie intéressée

D É C I S I O N

[1] Le locateur demande la résiliation du bail pour troubles de comportement de l'occupant du logement, plus les frais.

Contexte

[2] Le locateur et la défunte locataire concluent un bail, le 1^{er} juillet 1979, au loyer mensuel de 249 \$, loyer qui est majoré à 545 \$ au moment du décès de la locataire, le 16 avril 2017.

[3] Le locateur est avisé du décès de la locataire plus de deux mois suivant le décès de cette dernière, ce qui l'incite dès qu'il en est avisé de conclure un nouveau bail avec l'occupant.

[4] Il allègue que le comportement de l'occupant justifie la résiliation du bail, en raison de son comportement.

[5] Le 7 juillet 2017, une rencontre entre les représentants du locateur, soit la conjointe de ce dernier et son gestionnaire, est prévue afin de discuter des conditions d'un nouveau bail avec l'occupant.

[6] Cette rencontre débute cordialement. Alors qu'il est question de la majoration du loyer, les discussions s'enveniment.

[7] Les représentants du locateur demandent que le loyer soit augmenté, ce que semble refuser l'occupant.

[8] Il est demandé à l'occupant de signer un document, que ce dernier interprète comme étant un document dont il ne peut prendre connaissance. Il demande que soit présente sa belle-fille, qui est aussi la liquidatrice de la succession de la locataire.

[9] Cette dernière demande à l'occupant de l'attendre avant de signer quoi que ce soit. Elle est absente tout au cours de l'événement.

[10] Entre-temps, les discussions deviennent plus acrimonieuses.

[11] Selon les représentants du locateur, le locataire, fâché, aurait approché violemment un couteau de la gorge du gestionnaire du locateur. La conjointe du locateur était aussi présente lors de cet événement. Ils ont eu peur pour la sécurité du gestionnaire. Ils ont requis, par l'entremise de la belle-fille de l'occupant, qu'elle appelle les policiers, ce qu'elle a fait.

[12] Les policiers arrivent sur les lieux peu de temps après l'événement. Lors de cette rencontre, ils prennent la déclaration des parties impliquées.

[13] D'abord, le gestionnaire déclare ne pas porter plainte et se ravise plus tard. Le dossier est alors soumis aux procureurs de la Couronne.

[14] La conjointe du locateur témoigne à l'effet que durant toute l'occupation du logement, les parties ont toujours entretenu de bonnes relations et elle est désolée de demander l'expulsion de l'occupant. Cependant, en raison de cet événement, du stress qu'elle a subi lors de cet événement et subit toujours, elle ne peut plus se présenter au logement. Il en va de même du gestionnaire de cet immeuble.

[15] Pour sa part, l'occupant conteste la demande de résiliation du bail. D'entrée de jeu, il invoque son âge et son état de santé et nie qu'il aurait tenté d'attaquer avec son petit canif qui est posé sur la table. Il indique qu'il se sert de ce canif à de nombreuses reprises.

[16] Il rapporte avec précision que les représentants du locateur ont insisté à plusieurs reprises et lui ont demandé de « signer en blanc » un document qu'il ne pouvait lire.

[17] Il relate qu'il a demandé à sa belle-fille de venir le rejoindre pour être présente. Il a demandé aux représentants d'attendre l'arrivée de cette dernière pour continuer la rencontre.

[18] Il mentionne qu'ensuite il ne se souvient plus très bien de ce qui est arrivé, alors qu'il avait le couteau dans sa main. Il devient évasif et semble avoir oublié ce qui s'est passé.

[19] Quelques minutes plus tard à l'audience, il précise qu'il aurait dit : « foutez-moi la paix », aurait pris le canif et l'aurait levé en direction du gestionnaire. Il ajoute qu'il s'agit d'un petit couteau avec un manche noir.

Analyse et décision

[20] 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.»

[21] Le Tribunal considère important de mentionner les règles et critères applicables dans le cadre du fardeau de la preuve.

[22] L'article 2845 C.c.Q. prévoit que :

« **2845.** La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

[23] Le rôle principal des parties dans la charge de la preuve est établi aux articles 2803 et 2804 C.c.Q. qui prévoient:

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« **2804.** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[24] Quant aux critères qui peuvent être utilisés par le Tribunal pour analyser la crédibilité des témoignages, la Cour du Québec dans l'affaire *Eustache c. la Compagnie d'assurance Bélair*¹ précise :

« [40] Les critères retenus par la jurisprudence pour jauger la crédibilité, sans prétendre qu'ils sont exhaustifs, peuvent s'énoncer comme suit :

1. Les faits avancés par le témoin sont-ils eux-mêmes improbables ou déraisonnables?
2. Le témoin s'est-il contredit dans son propre témoignage ou est-il contredit par d'autres témoins ou par des éléments de preuve matériels?
3. La crédibilité du témoin a-t-elle été attaquée par une preuve de réputation?
4. Dans le cours de la déposition du témoin, y a-t-il quoi que ce soit qui tend à le discréditer?
5. La conduite du témoin devant le Tribunal et durant le procès révèle-t-elle des indices permettant de conclure qu'il dit des faussetés?

[41] Ces critères d'appréciation de la crédibilité doivent être utilisés pour l'appréciation d'un témoignage en tenant compte non seulement de ce qui est dit devant le Tribunal, mais aussi en regard des autres déclarations que le témoin a pu faire ailleurs ».

[25] L'occupant doit présenter au juge une preuve qui surpasse et domine celle du locateur.

[26] Dans leur traité de *La preuve civile* (4e édition)², les auteurs Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée précisent:

« Il n'est donc pas requis que la preuve offerte conduise à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux. »

[27] Ces mêmes auteurs écrivant quant à l'appréciation de la prépondérance mentionnent :

« Pour remplir son obligation de convaincre, un plaideur doit faire une preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais bien qualitatif. La preuve produite n'est pas évaluée en fonction du nombre de témoins présentés par chacune des parties, mais en fonction de leur capacité de convaincre. Ainsi, le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable. Dans l'appréciation globale d'une preuve, il n'est pas toujours facile de tracer la ligne de démarcation entre la possibilité et la probabilité. »

[28] L'auteur Léo Ducharme³ s'exprime ainsi quant au fardeau de preuve :

« S'il est nécessaire de savoir sur qui repose l'obligation de convaincre, c'est afin de déterminer qui doit assumer le risque de l'absence de preuve. En effet, si par rapport à un fait essentiel, la preuve n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve est contradictoire et que le juge est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, le sort du procès va se décider en fonction de la charge de la preuve : celui sur qui reposait l'obligation de convaincre perdra ».

[29] D'autres dispositions s'appliquent :

« **1938.** L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.

La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès; cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois. Dans tous les cas, la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de sa succession ou l'héritier n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire qu'à l'égard des services qui ont été fournis du vivant de celui-ci. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. »

¹ [2003] CanLII 3294 (QCCQ).

² Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

³ *Précis de la preuve*, 6^e édition, 2005, Édition Wilson & Lafleur ltée, p. 62.

« **1898.** Tout avis relatif au bail, à l'exception de celui qui est donné par le locateur afin d'avoir accès au logement, doit être donné par écrit à l'adresse indiquée dans le bail, ou à la nouvelle adresse d'une partie lorsque l'autre en a été avisée après la conclusion du bail; il doit être rédigé dans la même langue que le bail et respecter les règles prescrites par règlement.

L'avis qui ne respecte pas ces exigences est inopposable au destinataire, à moins que la personne qui a donné l'avis ne démontre au tribunal que le destinataire n'en subit aucun préjudice. »

[30] La preuve est à l'effet que l'occupant n'a pas donné, par écrit, au locateur dans les délais requis de deux mois du décès l'avis indiquant qu'il se prévaut du droit au maintien dans le logement.

[31] En raison de cette absence d'avis, il ne peut être considéré comme locataire et avoir droit au maintien dans les lieux, selon l'article 1936 C.c.Q.⁴

[32] Ainsi, l'occupant occupe un logement temporairement avec un droit précaire, car sa situation juridique n'est pas cristallisée par la conclusion d'un bail.

[33] Est-ce que le comportement de l'occupant à l'égard du locateur justifie l'expulsion de l'occupant en raison du préjudice sérieux qu'il subit?

[34] Le locateur a démontré de façon prépondérante que le comportement de l'occupant lui cause un préjudice sérieux qui justifie son expulsion.

[35] Dans un premier temps, la preuve non contredite est à l'effet que l'occupant a attaqué au couteau l'un des représentants du locateur le 7 juillet dernier.

[36] Des accusations criminelles ont d'ailleurs été portées contre le locataire en raison de cet événement.

[37] Par son comportement, l'occupant se conduit de manière à troubler la jouissance normale du locateur, de ses représentants lorsqu'il a attaqué l'un des représentants du locateur, selon les dispositions de l'article 1860 C.c.Q. :

« **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. »

[38] Le droit au maintien dans les lieux d'un occupant qui ne s'est pas conformé aux prescriptions de l'article 1938 C.c.Q. dans les délais requis est précaire. Les parties étaient en discussion pour la conclusion d'un bail du logement.

[39] Quoique l'événement est survenu le 7 juillet dernier et qu'il s'agit d'un événement unique, la soussignée est convaincue que la preuve administrée par le locateur justifie l'expulsion de l'occupant, car le locateur et ses représentants subissent toujours un préjudice sérieux, réel et actuel en raison de son comportement plus qu'inacceptable lors de cet événement : ils craignent pour leur sécurité.

[40] Le locateur ne peut se permettre le risque qu'un autre événement semblable ou pire survienne. Il en va de ses obligations envers ses représentants.

[41] En l'instance, le locateur a démontré de façon prépondérante que l'occupant a eu le 7 juillet 2017 un comportement inacceptable, qui importune toujours gravement le locateur et ses représentants, tel qu'établi par la jurisprudence⁵.

[42] Le juge administratif Pierre Gagnon⁶ et M^e Isabelle Jodoin précisent ce qui suit relativement aux troubles de comportement, qui s'applique d'ailleurs aux relations entre le locataire et le locateur, qui peuvent trouver application en l'espèce en tenant compte du statut précaire de l'occupant :

« L'obligation énoncée au premier alinéa de cet article [1860 c.c.Q.] est corrélative au principe général exprimé à l'article 976 C.c.Q. : « Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent [...]. L'une et l'autre des dispositions invitent les habitants d'un même immeuble à régler leurs habitudes de vie de façon conviviale [...] »

⁴ « 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. »

⁵ *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.

⁶ *Louer un logement*, 2e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais Inc., 2012, p. 19.

[43] Ces mêmes auteurs⁷ 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 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. »

[44] Par son comportement inacceptable le 7 juillet 2017 alors qu'il attaque au couteau l'un des représentants du locateur, l'occupant nuit au locateur et à ses représentants et leur cause un préjudice sérieux justifiant l'expulsion de l'occupant.

[45] Or, dû à la gravité de l'événement survenu le 7 juillet dernier et à la preuve administrée notamment, qu'il nie l'altercation et n'a pas de souvenir précis de l'altercation, 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 l'occupant de changer son comportement, est justifiée.

[46] Dans les circonstances de la présente affaire, considérant la preuve et la gravité de cet événement, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'émettre une telle ordonnance et ordonnera l'expulsion de l'occupant à compter de la signature de la présente décision.

[47] Conséquemment, la demande du locateur est accueillie, avec frais judiciaires.

[48] **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 sa signature est ordonnée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

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

[50] **EXPULSE** l'occupant, Monsieur Paul Marotte, et tous les occupants du logement à compter de la date de la présente décision;

[51] **ORDONNE** l'exécution provisoire, malgré l'appel, de l'ordonnance d'expulsion à compter de sa signature;

[52] **CONDAMNE** l'occupant à payer au locateur les frais judiciaires de 83 \$.

Isabelle Normand

Présence(s) : le locateur
la mandataire de la locataire
la partie intéressée

Date de l'audience : 26 octobre 2017

⁷ Supra note 2, p. 19.

