

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE RIMOUSKI

No dossier : **352840 06 20170825 G**

No demande : **2317159**

Date : 08 janvier 2018

Régisseur : Serge Adam, juge administratif

GILLES CHASSÉ

Locateur - Partie demanderesse

c.

RONALD CHARTIER

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le 25 août 2017, le locateur produisait une demande afin d'obtenir une résiliation du bail et l'éviction de tous les occupants du logement ainsi que le recouvrement des frais, le tout exécutoire malgré appel.

[2] Le locateur subsidiairement demande au présent Tribunal, d'ordonner au locataire d'accorder accès au logement afin que le locateur puisse vérifier l'état des lieux de même que de cesser toute production de cannabis dans son logement et de le menacer verbalement.

[3] Les parties sont liées par un bail à durée indéterminée depuis avril 2015 avec un loyer mensuel de 520 \$, payable le 1^{er} jour de chaque mois incluant le chauffage et l'électricité.

Allégations et preuve des parties

[4] Au soutien de sa demande, le locateur témoigne que le locataire consomme régulièrement cette substance et que cette fumée et odeur se propage dans le duplex où il demeure, tout en dessous du logement concerné.

[5] Cette fumée et cette odeur persistante, envahissante et récurrente qu'il qualifie aussi de nauséabonde le dérange et l'affecte considérablement ainsi que son épouse, alors que tous deux témoignent souffrir de la présence de cette odeur et de cette fumée irritante pour les yeux et les voies respiratoires. Ils ont l'impression d'étouffer tellement cette odeur les indispose en plus de leur causer des problèmes de sommeil.

[6] Tous les deux sont âgés de plus de 70 ans et souffrent de divers maux, plus spécifiquement l'épouse du locateur, laquelle est handicapée et se déplace uniquement avec une marchette.

[7] L'épouse du locateur témoigne crûdement, qu'elle est épuisée par toute cette situation, témoignant ne plus avoir de qualité de vie tout en ajoutant qu'elle n'ouvre plus les fenêtres durant l'été, l'odeur et la fumée entrant par celles-ci lorsque le locataire fume à l'extérieur ou dans le portique.

[8] Le locataire admet consommer du cannabis depuis septembre 2016, à des fins thérapeutiques selon une prescription médicale, plutôt que de prendre d'autres médicaments plus forts que le cannabis et néfastes pour sa santé, tel que le dilaudid.

[9] En effet, le locataire témoigne avoir une santé fort précaire, alors qu'il doit vivre avec une bronchite chronique, en plus d'avoir été diagnostiqué d'arthrose avancée au niveau de ses genoux et ses hanches.

[10] Il affirme avoir subi sept interventions chirurgicales, notamment au cœur, alors qu'il possède « un pacemaker ».

[11] Il témoigne que la consommation de cannabis lui permet de soulager ses douleurs chroniques et quotidiennes.

[12] Le locataire, au surplus, insiste sur le fait que son droit de fumer de la marijuana à l'intérieur de son logement est protégé par son droit à la vie privée.

[13] Le locataire précise également avoir reçu depuis quelques semaines de Santé Canada, l'autorisation de cultiver jusqu'à une dizaine de plants de cannabis pour sa consommation personnelle, due à sa santé précaire nécessitant une telle consommation pour soutenir la douleur chronique, laquelle devient de plus en plus intolérable, ajoute-t-il. Cependant il admet avoir transplanté deux bébés plants de cannabis et à la connaissance du locateur.

[14] Également, le locateur témoigne avoir été fortement incommodé à trois occasions par le bruit de musique jusqu'aux petites heures du matin.

[15] Sur ce point particulier, le locataire nie énergiquement les allégations du locateur, car il a horreur lui-même de tout bruit lesquels lui causent des maux de tête, explique-t-il. C'est ainsi qu'il prend également des médicaments afin de l'aider à dormir.

[16] Il admet toutefois tousser souvent avec tous ses médicaments et cette consommation de cannabis, ce qui se produit malheureusement le soir et même la nuit.

[17] De plus, le locataire refuse l'accès au logement car le locateur soupçonne que celui-ci cultive plusieurs plants de cannabis, utilisant ainsi de multiples ampoules faisant ainsi augmenter sa consommation d'énergie, laquelle est supportée par le locateur aux termes de leur bail verbal.

[18] De plus, une telle culture de plants de cannabis pourrait avoir de conséquences importantes sur la salubrité du logement et son immeuble en raison de l'humidité pouvant être générée par cette culture.

[19] Ainsi il croit qu'une des chambres est utilisée afin de cultiver ses plants de cannabis et soutient que la consommation électrique a légèrement augmenté, invoquant une hausse de quelques cents par jour, sans cependant produire toute preuve au soutien de cette allégation, alors que le locataire prétend avoir vérifié auprès d'Hydro-Québec la consommation du locataire précédent, laquelle serait plus élevée sans également produire quelque preuve au soutien de son allégation.

[20] Le locataire sur ce point précis ne conteste pas le droit d'accès au logement à son propriétaire sauf qu'il prétend que ce dernier a pu visiter plusieurs fois son logement depuis son emménagement et qu'il abuse de celui-ci.

[21] De plus, il nie cette allégation d'utilisation d'une pièce à des fins de plantation de cannabis et fait témoigner sa fille, laquelle corrobore qu'elle utilise cette pièce comme sa chambre, étant sur place à toutes les fins de semaine, de retour après sa semaine de cours au CEGEP de la Pocatière.

[22] Le locataire ferait ainsi défaut de respecter l'article 1855 du *Code Civil du Québec*. Cette disposition prévoit que :

« 1855. Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

Questions en litige

[23] Le locataire utilise-t-il son logement avec prudence et diligence ?

[24] L'utilisation régulière de cannabis même à des fins thérapeutiques, peut-elle entraîner la résiliation du bail ?

Décision

[25] En l'instance, il appartient au locateur, suivant les termes de l'article 2803 du *Code civil du Québec*, de prouver que le locataire contrevient aux obligations précédemment mentionnées et que sa conduite ou son inertie justifie la résiliation du bail.

[26] Ainsi, pour obtenir la résiliation du bail, le locateur aura le fardeau de démontrer que le locataire a manqué à l'une de ses obligations et, que cette faute lui cause, à lui-même ou aux autres occupants, un préjudice sérieux. La résiliation du bail étant une sanction fort importante, en ce sens, la preuve et les motifs y conduisant devront l'être tout autant.¹

[27] En l'instance, la preuve présentée s'avère insuffisante pour conclure que le locataire a fait défaut de se conformer à son devoir d'user du bien loué avec prudence et diligence du moins sur certains aspects, sauf pour l'usage du cannabis.

[28] Plus amplement, il n'a pas été démontré que le fait de faire pousser deux bébés plants de cannabis puisse avoir eu des conséquences graves sur la salubrité du logement ou de l'immeuble en général.

[29] En outre, l'allégation du locateur qu'une telle plantation serait sur une plus grande échelle prétendant qu'une chambre est utilisée pour une telle culture est entièrement détruite par le témoignage de la fille du locataire, laquelle déclare qu'elle y séjourne à toutes les fins de semaines lorsqu'elle quitte le CEGEP de La Pocatière et qu'elle utilise sa chambre ainsi à chaque fois.

[30] Toutefois, le Tribunal tient cependant à rappeler au locataire qu'une culture de cannabis d'une plus grande ampleur dans son logement aurait changé considérablement la donne et la décision aurait pu être différente.

[31] Il en est de même sur les motifs de bruit dérangeant alors que les seuls témoignages du locateur et de son épouse voulant qu'ils aient été fortement dérangés et incommodés trois fois avec une musique forte ne peut renverser le fardeau de preuve alors que le locataire dans un témoignage fort crédible nie causer du bruit dans son logement étant lui-même un ardent partisan de la quiétude et de l'absence de bruit dérangeant.

[32] Concernant la consommation de cannabis dans le logement et de l'odeur ainsi que la fumée s'y dégageant incluant les règles régissant le bon voisinage sont pertinentes à cette situation. À cet égard, l'article 976 du *Code civil du Québec* précise ce qui suit :

« 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux. »

[33] Dans la décision *Lacasse c. Picard*², il fut décidé :

« Pour réussir en la présente cause, les locateurs doivent établir que les locataires ou une personne dont ils sont responsables ou à qui ils permettent l'accès au logement a eu, au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui par leurs répétitions et insinances agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit. »

¹ 31-091221-020G AMARAL-PEREIRA c. CASSEUS; 18-02-2010 Chantale Bouchard.

² R.L. Québec no. 18-890911-014G, r. Juge Administratif Gérald Bernard.

[34] Comme le souligne l'auteur Pierre Gabriel Jobin, dans son traité portant sur le louage³ :

« 98. Conditions. Deux conditions, à notre avis, s'attachent à la responsabilité pour troubles de voisinage entre locataires. D'abord, comme le suggère le texte même de l'article 1860, [L.Q. 1991, c. 64 article 1860 alinéa 1], le locataire voisin doit avoir subi des inconvénients anormaux. Qu'est-ce qu'un inconvénient normal? Cette première question nous amènera à préciser notamment si le trouble doit être persistant et si le locataire voisin doit avoir subi un préjudice sérieux. Deuxièmement, le comportement reproché au locataire doit être illégitime de sa part.

Relativement à la première condition, on relève parfois l'affirmation que le trouble causé au locataire voisin doit être « anormal ». Pour juste qu'elle soit, l'expression n'en demeure pas moins vague. Afin de mieux cerner le niveau d'exigence imposé au locataire, on peut maintenant se tourner vers le langage utilisé par le législateur lui-même pour définir l'abus de droit et surtout pour poser les critères des troubles de voisinage : « Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux ». Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usage seront donc les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire prétendument fautif. Ainsi, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier sensiblement d'un contexte à un autre. On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que des caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués (par exemple, une famille ayant des enfants fait plus de bruit qu'un couple sans enfant). [...]

Par ailleurs, on notera que le trouble doit être persistant. Dans l'esprit des tribunaux, un fait isolé ne saurait constituer des inconvénients anormaux. [...]

La seconde condition pour que le trouble de voisinage entraîne la responsabilité du locataire est que celui-ci doit avoir agi de façon illégitime. »

[35] Récemment la Cour du Québec, sous la plume de l'honorable juge Dominique Vézina, répondait à une question sur comment évaluer le trouble du voisinage.⁴

[30] Comme l'indique le professeur Pierre-Claude Lafond[16], pour reconnaître le trouble de voisinage, le Tribunal dispose de pouvoirs discrétionnaires :

[...]

Évidemment même si les critères se veulent objectifs, les juges de première instance disposent d'un très large pouvoir discrétionnaire pour les apprécier. Ce qui peut paraître tolérable pour un voisin ne l'est pas nécessairement pour l'autre. Ainsi en va-t-il de la sensibilité au bruit. Tout dépend aussi de la gravité des inconvénients. Le seuil de tolérance à privilégier, confirme la Cour d'appel dans *Entreprises Auberge du Parc Itée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac*, un jugement rendu quelques mois après *Ciment du Saint-Laurent*, doit être celui d'une *personne raisonnable* qui subit l'inconvénient et qui est placée dans les mêmes circonstances. Donc, une mesure essentiellement objective.

[31] La Cour d'appel[17], dans la décision précitée, offre un guide pour apprécier les inconvénients normaux :

[17] En revanche, « les inconvénients normaux du voisinage » ne doivent pas être déterminés dans l'abstrait, mais plutôt en tenant compte de l'environnement dans lequel un abus du droit de propriété se serait matérialisé. Les limites de la tolérance que se doivent les voisins seront tracées « suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux ».

[32] La détermination du caractère normal ou anormal des inconvénients repose donc sur un test objectif.

[33] Pour apprécier le caractère normal ou anormal des inconvénients, le Tribunal a entière discrétion.

[34] Dans *Plantons A et P inc. c. Delage*[18], la Cour d'appel rappelle que la seule défense possible est de démontrer la normalité du trouble et son caractère raisonnable.

[35] Pour analyser les inconvénients, il faut considérer leur gravité et leur récurrence[19] :

[81] [...] La récurrence s'entend généralement d'un trouble continu ou répétitif s'étalant sur une durée assez longue, alors que la gravité renvoie à l'idée d'un préjudice réel et sérieux au regard de la nature et de la situation du fonds, des usages locaux, du moment des inconvénients, etc. [...]

[références omises] »

³ JOBIN, P.G., *Le louage*, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, EYB 1996, approx. 24 pages.

⁴ *Lubell c. Gobeil*, 2015 QCCQ 1410.

[36] Sur son allégation de son droit à la vie privée lui permettant de fumer du cannabis dans son logis, la Cour Suprême a statué que fumer de la marijuana à l'intérieur d'un logement relève plutôt d'une préférence quant à son mode de vie et ne saurait être un droit protégé.⁵

[37] Au surplus, cette même Cour Suprême reconnaissait que la protection de la population contre la fumée secondaire est un objectif d'intérêt légitime.⁶

[38] En effet, depuis plusieurs années, le législateur a prohibé l'usage du tabac dans les endroits publics et même dans certains endroits privés tels que les garderies en résidences privées où des enfants sont sur les lieux et dans les automobiles lorsque des enfants y prennent place.

[39] Si le législateur intervient régulièrement dans cet usage du tabac, c'est qu'il reconnaît les risques que l'exposition à la fumée du tabac fait courir aux non-fumeurs et la fumée de la marijuana n'y échappe pas, bien au contraire.

[40] De plus, il est de connaissance judiciaire que l'odeur de la fumée de marijuana est plus prononcée et plus persistante que celle de la cigarette, ce qui permet de croire que celle-ci lorsqu'elle pénètre dans un logement peut affecter la jouissance de celui-ci surtout avec une récurrence de sept à huit fois par jour, voir même avoir des conséquences sur la santé des occupants de celui-ci.

[41] La prépondérance de la preuve est à cet effet. Le Tribunal interprète la preuve soumise comme étant une importante source de tracasseries, de nuisance olfactive et d'inconvénients sérieux aux locataires.

[42] En effet, la preuve permet de conclure que le locataire, par l'inhalation de la fumée de marijuana de façon récurrente dans son logement, est une source d'ennuis et qu'il porte atteinte aux droits des autres occupants de l'immeuble et à leur jouissance paisible et normale des lieux. Le Tribunal estime donc que la nuisance causée par cette odeur de fumée de marijuana est assez répétitive et persistante pour constituer une source d'ennuis et d'inconvénients sérieux pour les locataires lesquels sont voisins du locataire.

[43] Les auteurs, le juge Pierre Gagnon et M^e Isabelle Jodoin précisent ce qui suit⁷ relativement aux troubles de comportement, qui s'appliquent d'ailleurs aux relations entre le locataire et les locataires :

« 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 (...) »

[44] Ces mêmes auteurs⁸ 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. »

[45] Le juge administratif Pierre Gagnon précise qu'un décideur peut user de discrétion⁹ :

« Dans le but de favoriser la stabilité et la permanence du rapport locatif, le législateur a prévu un tempérament qui confère une discrétion considérable au décideur. Celui-ci peut, au lieu de résilier le bail, accordé une « dernière chance » à la partie fautive en prononçant une ordonnance visant à faire cesser le comportement fautif... »

[46] Si les circonstances peuvent démontrer que ce sursis ne s'y prête pas, il n'est pas approprié d'émettre une telle ordonnance.¹⁰

[47] Or, lors de l'audience, le locataire n'a pas démontré une ouverture à d'autres alternatives que la consommation de cannabis par inhalation pour soulager sa condition.

⁵ *R. c. Clay*, 2003, CSC 75 par.32.

⁶ *Canada Procureur général c. JTI Macdonald Corp*, 2007, CSC 30 par. 30.

⁷ *Louer un logement*, 2e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais Inc., 2012, p. 19.

⁸ *Supra* note 7, p. 19.

⁹ *Supra* note 7, page 169.

¹⁰ Thérèse ROUSSEAU-HOULE et Martine DE BILLY, *Le bail du logement : Analyse de la jurisprudence*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1989, p. 172.

[48] Le Tribunal fait siens les propos tenus par son collègue André Gagnier, lequel dans un dossier similaire relatait ce qui suit :¹¹

[49] Même si il peut paraître superfétatoire d'en traiter à ce stade, la consommation de cannabis de la locataire cause clairement de sérieux préjudices et la preuve, dont le certificat médical de la locataire lui permettant de consommer cette drogue pour son aspect thérapeutique, démontre clairement que cette consommation ne cessera pas or, ce n'est pas parce qu'une personne ne commet pas une infraction criminelle en possédant ou en consommant de la marijuana prescrite par un médecin que cela crée un droit d'indisposer les voisins en leur imposant ce que l'on appelle couramment la fumée secondaire.

[50] Dans les circonstances 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.

[51] Compte tenu de la conclusion à laquelle en arrive le Tribunal, le soussigné juge qu'il est désormais inutile de statuer sur les autres motifs de la demande.

[52] 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*, n'est pas ordonnée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[53] **ACCUEILLE** en partie la demande du locateur;

[54] **RÉSILIE** le bail liant les parties et **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement;

[55] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 83 \$;

[56] **REJETTE** la demande du locateur quant aux autres conclusions.

Serge Adam

Présence(s) : le locateur
M^e Cynthia Lamarre, avocate du locateur
le locataire

Date de l'audience : 2 octobre 2017

¹¹ Demande : 1710205. *Tessier c. Ruseva*, 31 mai 2016, André Gagnier, juge administratif.