

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **250877 31 20151214 G** No demande : **1892367**

Date : 22 novembre 2017

Régisseure : Marilynne Trudeau, juge administrative

NATHALIE FORGET

Locataire - Partie demanderesse

c.

LUCILLE PION

Locatrice - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Suivant un recours introduit le 14 décembre 2015, la locataire demande 10 180 \$ à titre de dommages suite à une reprise de logement de mauvaise foi, avec intérêts et frais.

Contexte

[2] Les parties étaient liées par un bail renouvelé du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009 au loyer mensuel de 329 \$.

[3] Le 10 décembre 2013, la locatrice fait parvenir à la locataire un avis de reprise de logement à la fin du bail pour y loger son fils François.

[4] Le 8 janvier 2014, les parties concluent une entente selon laquelle une indemnité de 2 000 \$ sera accordée à la locataire qui quittera le logement le 1^{er} février 2014, ce qu'elle fit.

Allégations des parties

[5] La locataire allègue que la locatrice a été de mauvaise foi en désirant reprendre le logement afin d'y loger son fils, car elle témoigne que celui-ci ne fut jamais habité par le bénéficiaire désigné et est toujours vacant.

[6] Elle prétend que c'est plutôt en raison des demandes faites quant à certains problèmes d'humidité et de moisissures dans le logement résultant de deux dégâts d'eau ainsi qu'une courte sous-location à des étudiants à deux reprises durant son absence, que la locatrice a repris le logement.

[7] Elle réclame des dommages matériels de 7 680 \$, représentant la différence de 170 \$ par mois entre son ancien loyer et son loyer actuel depuis son déménagement le 15 juillet 2014 jusqu'en septembre 2017. Elle demande également une somme de 1 500 \$ à titre de dommages moraux et 1 000 \$ en dommages punitifs.

[8] Un des fils de la locatrice, M. Gilles Pion, mandaté pour la représenter à l'audience, admet que le logement est vacant depuis le départ de la locataire le 1^{er} février 2014.

[9] Il affirme que le logement a été repris afin d'y loger son frère. Il explique que ce dernier souffre d'un léger retard intellectuel et a toujours vécu avec la locatrice.

[10] Il ajoute qu'en décembre 2013, la locatrice aujourd'hui âgée de 94 ans, éprouvait certains problèmes de santé suivant le décès de son époux. Elle avait des étourdissements et s'est cassée la clavicule. Un plan d'action a alors été mis en place advenant que la locatrice doive être logée dans un centre de soins de santé ou décède.

[11] Selon ce plan, M. Pion explique qu'il était prévu qu'il emménage dans le logement concerné avec son frère temporairement afin de constater si ce dernier pouvait demeurer seul. Advenant que son frère ne soit pas en mesure de vivre seul, l'immeuble serait possiblement vendu.

[12] Les problèmes de santé de la locatrice n'ayant pas requis son départ anticipé de son logement, son fils François est également demeuré dans celui-ci et le logement concerné est demeuré vacant. Depuis, des travaux ont été entrepris afin de régler certains problèmes au logement; les fenêtres et la porte arrière ont été changées en novembre 2014, un mur déplacé afin de placer un réservoir d'eau chaude, les armoires et le comptoir de cuisine ont été changés et la plomberie de la salle de bain a été refaite en février 2017 (pièce P-3 en liasse).

Question en litige

[13] Sommes-nous en présence d'une reprise de mauvaise foi par la locatrice concernant ce logement ?

Analyse et décision

[14] Le présent recours s'appuie sur l'article 1968 du *Code civil du Québec*, lequel se lit comme suit :

1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.

[15] La mauvaise foi se veut la pierre angulaire de tout recours exercé sous l'article 1968 C.c.Q.; l'éviction doit avoir été obtenue de mauvaise foi.

[16] La locataire a donc le fardeau de prouver d'une manière prépondérante la mauvaise foi de la locatrice¹ au moment de l'avis et aussi jusqu'à la reprise².

[17] Quant aux faits subséquents à la reprise, ils pourront être admis en preuve pour démontrer la mauvaise foi³.

[18] En vertu de l'article 2805 C.c.Q., ce fardeau s'avère plus lourd puisqu'il s'agit de combattre une présomption légale, car la bonne foi est présumée⁴.

[19] Néanmoins, si le logement n'est pas utilisé aux fins mentionnées dans l'avis, il pourra, dans certaines circonstances, y avoir présomption de mauvaise foi⁵. Cependant, il s'agira d'une présomption simple, laquelle pourra être contrée par une explication plausible.

[20] À savoir qu'elle preuve est nécessaire à l'établissement de la mauvaise foi de la locatrice sous l'article 1968 C.c.Q, la juge administrative Anne Mailfait en réponse à cette question, s'exprimait ainsi :

« La mauvaise foi s'entend d'une intention malicieuse, ici, de contourner la législation en matière d'habitation, notamment le principe du droit au maintien dans les lieux.

Le simple fait que le bénéficiaire de la reprise ne soit pas constamment dans le logement et qu'il utilise celui-ci comme pied-à-terre ne suffit toutefois pas, à lui seul, à cristalliser la mauvaise foi.

Le concept de mauvaise foi oblige le tribunal à pénétrer dans le domaine de la subjectivité et pour cela, il est nécessaire, pour statuer en toute probabilité, d'apprécier l'ensemble des faits et circonstances entourant le litige. »⁶

¹ Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, 2^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1996, p. 573.

² *Stigliani c. Plouffe*, [1994] R.D.I. 331, EYB 1994-73301 (C.Q.); *Lavoie c. Les immeubles Pyramides enr.*, [1992] J.L. 143 (R.L.); *Sauvé c. Sousa*, [1989] R.J.Q. 755, J.L. 89-9 (C.Q.); *Goyette c. De Rosa*, J.L. 88-123 (R.L.); *Sears-Gould c. Hilbourn*, J.L. 90-44 (R.L.), suivi : réglé hors cour en appel.

³ *Angers c. Centre Start Montréal inc.*, J.E. 2005-646, [2005] R.D.I. 278 (C.S).

⁴ *Beauchamp c. Remanjoin*, R.L. Montréal, 31 080128 072, le 14 décembre 2009, r. F. Jodoin.

⁵ *Morrisette c. Leprohon*, [1992] J.L. 81, suivi : confirmée en appel (C.Q.M.500-02-022055-920); *Vincent c. Rainville*, J.L. 88-18 (R.L.).

[21] Le Tribunal est d'accord avec cette opinion et estime que la preuve soumise par la locataire est insuffisante pour faire droit aux conclusions recherchées.

[22] Essentiellement, à moins d'une manœuvre malhonnête, d'une mauvaise foi, d'une exploitation ou d'une erreur provoquée par le dol, la crainte ou la lésion, le consentement à la reprise ne peut être remis en question.

[23] Le fils de la locatrice n'habite toujours pas le logement et les explications fournies par son autre fils et mandataire apparaissent plausibles au Tribunal. Son témoignage quant aux circonstances empêchant cette reprise est vraisemblable, crédible et probant.

[24] La preuve démontre que la locatrice est une dame âgée, qui, au moment de la reprise du logement, éprouvait des problèmes de santé. Il est raisonnable que des dispositions aient alors été prises advenant qu'elle ne puisse continuer à habiter son propre logement et s'occuper de son fils.

[25] En l'instance, le Tribunal ne juge pas que la locatrice ait été de mauvaise foi ou qu'elle ait utilisé une manœuvre malhonnête.

[26] Le Tribunal retient de la preuve, le témoignage crédible et sincère du fils de la locatrice, relativement aux intentions lors de la reprise du logement. En l'espèce et vu l'ensemble de la preuve offerte, le Tribunal conclut que la reprise du logement a été faite de bonne foi et ce malgré que le logement soit toujours vacant.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[27] **REJETTE** la demande de la locataire, laquelle assume les frais de cette demande.

Marilyne Trudeau

Présence(s) : la locataire
le mandataire de la locatrice
Date de l'audience : 6 octobre 2017

⁶ Wang c. Diaz-Lillo, R.L. Montréal, 31-040608-070G, le 12 juin 2007, r. A. Mailfait.

