

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier: **274016 31 20160426 F** No demande: **1986395**  
RN : 1996100  
Date : 21 novembre 2017  
Greffier spécial : M<sup>e</sup> Grégor Des Rosiers

BRIGITTE ZIMMERMANN

GEORGES RUMLEY

Locateurs - Partie demanderesse

c.

MARC-ANDRÉ LETELLIER-DE-ST-JUST

Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Les locateurs ont produit une demande de fixation de loyer et de modification d'une autre condition du bail conformément aux dispositions de l'article 1947 du *Code civil du Québec* et de remboursement des frais.

[2] Cette cause a fait l'objet de deux audiences tenues aux dates suivantes : le 19 juin 2017 et le 21 août 2017

[3] Les parties sont liées par un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016, à un loyer mensuel de 1 529,00 \$.

[4] Les locateurs demandent à la Régie du logement de statuer sur la modification suivante :

« Les loyers devront dorénavant être envoyés à l'adresse des propriétaires de manière à être encaissables le 1<sup>er</sup> de chaque mois, ou être payés par virement bancaire (INTERAC), à la même date; » à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016.

[5] Les témoignages des locateurs sont à l'effet qu'ils éprouvent beaucoup de difficultés à quérir le paiement du loyer du locataire depuis qu'ils ne sont plus propriétaires du commerce situé dans le même immeuble et sis au 1390, avenue Mont-Royal Est à Montréal.

[6] Les locateurs soutiennent qu'ils doivent se prendre à plusieurs reprises avant de rejoindre le locataire pour fixer un rendez-vous ferme pour obtenir le paiement du loyer.

[7] Les locateurs expliquent au Tribunal qu'ils étaient propriétaires du commerce situé juste au rez-de-chaussée de l'immeuble. Alors, selon une clause du bail initial (Pièce P-1), le loyer est payable à l'adresse du commerce dont ils étaient propriétaires.

[8] Or, depuis octobre 2015, le fonds de commerce a été vendu. Les locateurs ne sont donc plus sur les lieux.

[9] Les locateurs précisent que le locataire paie son loyer par chèque. Ainsi, ils doivent aller chercher le chèque en paiement du loyer chez le locataire.

[10] Les locateurs précisent que le seul moyen efficace pour rejoindre le locataire c'est par *Texto* ou *SMS* (Pièce P-2). Dans la majorité des cas, le locataire répond 2 à 4 jours plus tard en précisant sa disponibilité pour quérir le paiement du loyer par la remise du chèque en paiement du loyer aux locateurs.

[11] Ils font valoir et plaident que cette façon de procéder leur engendre beaucoup de difficultés et d'inconvénients, étant donné la non-disponibilité du locataire. Ainsi, le loyer n'est pas toujours payé le 1<sup>er</sup> de chaque mois, mais le plus souvent avec 15 jours de retard compte tenu que cela nécessite plusieurs tentatives.

[12] Les locateurs proposent que dorénavant soit que le locataire transmette le paiement du loyer par la poste soit par virement bancaire (INTERAC) puisque les parties font toutes deux affaires avec la Banque Royale.

[13] Le locataire conteste la demande de modification proposée et plaide que les arguments des locateurs sont purement hypothétiques et ne reflètent pas la réalité.

[14] D'une part, le locataire fait valoir que depuis 10 ans les parties procèdent ainsi et qu'en vertu du bail (P-1) il a toujours déposé le paiement du loyer au commerce qui se trouve juste au rez-de-chaussée.

[15] Le locataire soutient que ce sont les locateurs qui ne sont pas disponibles pour venir quérir les loyers.

[16] Il fait valoir que le 16 janvier 2017, pour les mêmes motifs invoqués en défense, il a notifié un avis de dépôt de loyer aux locateurs étant donné l'impossibilité de payer le loyer aux locateurs (L-1).

[17] Le locataire soutient que c'est plutôt les locateurs qui ne sont pas disponibles puisqu'ils sont souvent à leur chalet. Il produit en preuve les messages textes échangés avec les locateurs (L-2).

[18] De plus, le locataire soutient qu'il est faux de prétendre que le loyer est souvent payé en retard. S'appuyant sur un tableau qu'il produit (L-3) et qui couvre la période d'octobre 2015 à août 2017, il soutient que c'est plutôt les locateurs qui ne sont pas disponibles pour quérir le loyer le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

[19] Le locataire soumet que les chèques lui coûtent 40,00 \$ auprès de sa banque et qu'en ce qui concerne un virement bancaire, il n'est pas au courant des frais facturés par la Banque Royale. Mais, il soumet qu'il sait pertinemment qu'auprès des Caisses populaires Desjardins, des frais de 1,00 \$ sont facturés pour un virement bancaire.

## **DROIT APPLICABLE**

[20] Selon la loi, un locateur a la possibilité de modifier les conditions du bail lors de sa reconduction s'il donne un avis à cet effet au locataire dans les délais prescrits :

**1942.** Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.

Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Ces délais sont respectivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre.

**1943.** L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

L'avis doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée.

[21] En cas de refus du locataire, le locateur peut alors demander au Tribunal d'autoriser la modification demandée dans le mois de la réception du refus :

**1947.** Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

[22] D'autres articles du *Code civil du Québec* régissent la relation juridique entre le locateur et le locataire. Le Tribunal se réfère aux articles pertinents à la présente cause, notamment :

**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.

**1941.** Le locataire qui a droit au maintien dans les lieux a droit à la reconduction de plein droit du bail à durée fixe lorsque celui-ci prend fin.

Le bail est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée ou, si la durée du bail initial excède 12 mois, pour une durée de 12 mois. Les parties peuvent, cependant, convenir d'un terme de reconduction différent.

**1952.** Le tribunal qui autorise la modification d'une condition du bail fixe le loyer exigible pour le logement, compte tenu de la valeur relative de la modification par rapport au loyer du logement.

[23] Il faut rappeler qu'en vertu de l'article 2803 du *Code civil du Québec* les locateurs ont le fardeau de la preuve.

**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.

[24] Tout d'abord, il y a lieu de souligner une règle de droit bien établie à l'effet qu'il appartient au demandeur de toute demande en justice de démontrer le bien-fondé de sa demande en établissant les éléments factuels de faits et de droit au soutien de sa demande.

[25] En l'instance, il appartient aux locateurs de prouver le bien-fondé de la demande en établissant les motifs au soutien de la modification au bail demandée et qu'une telle modification ne porte pas atteinte au droit personnel du locataire au maintien dans les lieux.

[26] Il appartient alors aux locateurs de prouver, par prépondérance de preuve, que les faits qu'il présente sont probables, et ce, conformément aux exigences de l'article 2804 du *Code civil du Québec*.

[27] La preuve présentée par les locateurs est-elle prépondérante permettant d'accorder la modification proposée au bail?

[28] Le Tribunal est d'avis que les locateurs ont démontré par une preuve prépondérante qu'il éprouve de réelles difficultés pour quérir le paiement du loyer et que, dans les circonstances, la modification proposée est tout à fait appropriée dans la présente cause.

[29] De plus, le Tribunal estime que la modification demandée ne porte nullement atteinte au droit au maintien dans les lieux du locataire.

[30] Après analyse de la preuve, pour les motifs précédemment mentionnés, le Tribunal estime que les faits et les arguments des locateurs sont suffisants et convainquent le Tribunal de leur accorder la modification demandée quant au lieu de paiement du loyer.

[31] Soulignons que le locataire n'en subit aucun préjudice par la possibilité qu'on lui offre d'envoyer aux locateurs par la poste le paiement du loyer.

[32] Pour ces motifs, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu de modifier le bail quant au mode de transmission et au lieu de paiement du loyer.

[33] Toutefois, compte tenu que les locateurs n'auront plus à effectuer de déplacements afin de quérir le chèque en paiement du loyer et que le locataire aura la responsabilité de l'envoyer par la poste, et ce, pour le 1<sup>er</sup> de chaque mois, il y a lieu de diminuer le loyer de la valeur relative de cette modification au bail.

[34] L'article 1952 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit :

**1952.** Le tribunal qui autorise la modification d'une condition du bail fixe le loyer exigible pour le logement, compte tenu de la valeur relative de la modification par rapport au loyer du logement.

[35] Puisque le mode de transmission proposée pour le paiement du loyer engendre certains frais au locataire, soit par la poste et une enveloppe, le Tribunal accorde une réduction du loyer au locataire qu'elle évalue à 3,00 \$ pour compenser notamment le coût du timbre et de l'enveloppe.

[36] Les locateurs ont produit le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer ainsi que les pièces justificatives et les factures au soutien de ces renseignements.

[37] Après calcul, l'ajustement du loyer permis en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*<sup>1</sup> est de 35,18 \$ par mois, s'établissant comme suit :

Taxes municipales et scolaires	11,72 \$
Assurances	16,34 \$
Gaz	0,00 \$
Électricité	0,00 \$
Mazout	0,00 \$
Frais d'entretien	0,98 \$
Frais de services	0,00 \$
Frais de gestion	0,76 \$
Réparations majeures, améliorations majeures, mise en place d'un nouveau service	0,00 \$
Ajustement du revenu net	5,38 \$
	<hr/>
TOTAL	35,18 \$

## LES FRAIS

[38] Les locateurs demandent également de condamner le locataire au remboursement des frais introductifs de la demande.

[39] Les locateurs témoignent à l'effet qu'avant de déposer la demande en fixation de loyer, ils ont offert et tenté de négocier avec le locataire en lui notifiant la grille de calcul avec l'avis de modification du bail et qu'en tout temps pertinent ils étaient disposés à entamer des négociations avec le locataire.

[40] Le locataire ne conteste pas avoir reçu la grille de calcul, mais il soutient ne pas avoir eu accès aux pièces justificatives et factures pertinentes.

[41] En matière de remboursement des frais lors d'une demande de fixation de loyer, la Régie du logement siégeant en révision<sup>2</sup>, après avoir fait un survol de la jurisprudence sur cette question, a établi les critères d'exceptions applicables pour la récupération des frais par un locateur compte tenu de la règle établie par la jurisprudence en cette matière à l'effet qu'en principe c'est le locateur qui assume les frais engagés pour introduire une demande en fixation de loyer.

[42] Le Tribunal estime opportun de faire un bref rappel des critères d'exceptions établis :

« Le présent tribunal partage en tous points les décisions citées et est d'avis que pour réussir à récupérer ses frais,

- le locateur doit donc établir tout d'abord qu'il a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant notamment accès aux données pertinentes à la fixation de loyer, le tout avant de déposer sa demande, ensuite,
- le locateur doit obtenir par la décision rendue une augmentation au moins égale à celle demandée dans son avis. »<sup>3</sup>

[43] Le Tribunal souligne que les critères susmentionnés sont cumulatifs de sorte qu'il appartient aux locateurs d'établir à la satisfaction du Tribunal ces deux éléments factuels pour réussir à récupérer les frais ainsi déboursés.

[44] Dans la présente cause, bien que les locateurs aient fait la preuve de la signification de l'avis de modification du bail, de la grille de calcul et de la demande de fixation du loyer au locataire, le Tribunal estime qu'ils n'ont pas démontré qu'ils aient tenté de négocier avec le locataire en lui donnant accès aux renseignements nécessaires à la fixation du loyer, et ce, avant même l'introduction de la demande en fixation de loyer.

[45] Conséquemment, puisque les locateurs n'ont pas établi ce premier critère, le Tribunal ne peut faire droit à leur demande relative aux frais et ainsi condamner le locataire au remboursement des frais introductifs de la demande.

[46] **CONSIDÉRANT** l'ensemble de la preuve faite à l'audience;

[47] **CONSIDÉRANT** qu'un ajustement mensuel de 35,18 \$ est justifié;

<sup>1</sup> RLRQ, c. R-8.1, r. 2.

<sup>2</sup> *A. Rossi buildings c. Bradley*, R.L. révision Montréal 31-040416-297-V-041221, le 1<sup>er</sup> février 2007, rr. Bernard et Bissonnette.

<sup>3</sup> *Ibid.*

[48] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal accorde la modification demandée;

[49] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal accorde une réduction mensuelle du loyer de 3,00 \$ pour les frais d'envois postaux qu'assumera le locataire;

[50] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal refuse la demande des locateurs quant aux frais et qu'ils doivent ainsi les assumer;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[51] **FIXE** le loyer, après arrondissement au dollar le plus près, à 1 561,00 \$ par mois du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 juin 2017;

[52] **ACCORDE** la demande de modification au bail relative aux modalités de paiement du loyer par la poste et adressé au domicile des locateurs, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016;

[53] Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

[54] Les locateurs assument les frais de la demande.

---

M<sup>o</sup> Grégor Des Rosiers, greffier spécial

Présence(s) : les locateurs  
le locataire

Dates des audiences : 19 juin 2017 et 21 août 2017