

Robert c. Constantin

2017 QCRDL 39249

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

No dossier : **347461 28 20170724 G** No demande : **2295230**

Date : 29 novembre 2017

Régisseuse : Isabelle Normand, juge administrative

BERTRAND ROBERT

Locateur - Partie demanderesse

c.

CLAUDE CONSTANTIN

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

- [1] Le locateur demande le recouvrement du loyer non payé au moment du départ du locataire et des dommages-intérêts pour dommages au logement.
- [2] Le bail entre les parties était du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 600 \$.
- [3] La preuve démontre que le locataire a déguerpi en emportant ses effets mobiliers vers le 31 mai 2017.
- [4] À son départ, le locataire devait au locateur 600 \$, représentant le loyer de juin 2017.
- [5] Une entente bilatérale avait été signée le 11 avril 2017 résiliant le bail à compter du 30 juin 2017.
- [6] De plus, le locateur allègue que le logement n'a pas été remis dans le même état que livré. Il mentionne avoir assumé 4 045,20 \$ en matériaux et main-d'œuvre pour réparer la pièce où une culture de cannabis a été effectuée et remettre le logement en état de location.
- [7] Il réclame le loyer impayé de juin 2017 (600 \$), la perte du prix de vente de l'immeuble (4 000 \$), l'augmentation de la prime d'assurance causée par la culture de cannabis (625,07 \$) et les honoraires d'avocat pour la transmission d'une mise en demeure.
- [8] Le 21 mars 2017, le locateur transmet au locataire une mise en demeure avisant le locataire et requérant entre autres la visite du logement.
- [9] Au moment de la location, le locataire n'a pas avisé le locateur qu'il faisait la culture de cannabis.
- [10] À aucun moment au cours du bail, le locataire n'a avisé le locateur qu'il faisait la culture de cannabis au logement et que, de toute façon, il n'aurait pas accepté de louer un logement dans lequel il y a culture de cannabis.
- [11] Le 24 mars suivant, le locateur procède à la visite du logement : il est constaté que le locataire cultive du cannabis. Ce dernier lui a exhibé son permis de culture.
- [12] Le locateur a été abasourdi de constater la culture.

[13] Le locataire a placardé la fenêtre de la pièce où se déroule la culture et a utilisé de l'équipement électrique qui a causé une augmentation du risque assurable.

[14] En effet, cette culture doit être déclarée aux assurances.

[15] Le locateur a transmis aux assurances cette information; la compagnie d'assurance n'assure pas où est cultivé de la drogue et à un locataire qui a un dossier médical.

[16] Le locateur a dû changer de compagnie d'assurance et payer un montant de 625 \$ supplémentaire (de 827 \$ à 1 442 \$) pour assurer sa propriété, d'où la demande à cet égard.

[17] Le 28 mars 2017, lors d'une visite du logement à un acquéreur éventuel pour vendre l'immeuble, le locateur a constaté que le raccordement électrique installé par le locataire était dangereux et surchauffait; il a débranché une composante et un court-circuit s'est produit.

[18] Les services d'incendie de la ville de Sainte-Thérèse ont été mandatés afin de constater la situation et ont requis que le locateur mandate un maître électricien.

[19] Le 30 mars 2017, un maître électricien a effectué des travaux de vérification et de mise en ordre.

[20] Le 28 mars 2017, le locataire s'est engagé à ne plus cultiver du cannabis dans le logement.

[21] Malheureusement, le locataire a poursuivi sa culture et vers le 10 mai 2017, le locateur a constaté que le locataire la poursuivait.

[22] Il a dû ainsi mandater une avocate qui a transmis une mise en demeure au locataire. Il a dû déboursier 423,34 \$ à cet effet.

[23] Cette mise en demeure semble avoir porté fruit : le locataire ne semble plus avoir poursuivi sa culture de cannabis.

[24] Le locateur réclame 4 000 \$ à titre de dommages pour perte du prix de vente et perte d'acheteur. Il produit au soutien de sa demande une lettre peu explicative qui mentionne :

« Concernant l'offre d'achat signé le 25 mars 2017 a Sainte-Thérèse et accepté par le vendeur le 29 mars 2017 :

Les parties (vendeur et acheteurs) rendent cette promesse d'achat nulle et non avenue d'un commun accord. Donc cette promesse d'achat n'est plus valable et les parties n'ont aucune obligation l'un envers l'autre. » [sic]

[25] Le locataire conteste la demande du locateur.

[26] Le locataire admet ne pas avoir avisé le locateur au cours du bail qu'il cultivait du cannabis.

[27] Il infère qu'un dégât d'eau est survenu antérieurement qui aurait causé des dommages au logement.

[28] Cependant, il admet ne pas avoir constaté de bris, dommages ou autre au moment de la visite du logement et il a demandé que certaines réparations, dont les dommages sont réclamés par le locateur, soient inscrites au bail.

[29] Il admet ne pas avoir payé le loyer de juin, invoquant que le locateur lui a demandé de quitter le logement.

[30] Il aurait acquis de l'équipement qu'il déclare conforme. Il admet ne pas avoir fait vérifier son installation électrique.

[31] Il mentionne que le locateur l'aurait harcelé; il déclare s'être informé auprès de Santé Canada pour obtenir les autorisations requises et cultiver son cannabis.

Analyse et décision

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

[33] L'article 2845 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit que :

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

[34] 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. »

[35] 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 ».

[36] Ainsi, le locateur doit présenter au juge une preuve qui surpasse et domine celle du locataire.

[37] 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.»

[38] 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. »

[39] 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 ».

[40] En vertu des articles 1890 et 1862 C.c.Q., un locataire est responsable des dommages causés au logement, à moins qu'il ne démontre qu'il ne peut en être tenu responsable.

[41] La preuve prépondérante démontre que les dommages au logement dépassent un usage normal et que le locataire a manqué à ses obligations de remettre le logement en bon état à son départ. Il est donc responsable des dommages causés : test de la qualité de l'air à effectuer, nettoyage, réparation de plancher, désinfection de la dalle de béton et peinture des murs de la pièce.

[42] En effet, selon la preuve, et de l'aveu même du locataire, il n'a pas avisé le locateur qu'il effectue la culture du cannabis. Cette situation a eu comme conséquence que le locateur a dû changer de compagnie d'assurance qui n'assurait pas le risque.

[43] De par l'utilisation qu'en a fait le locataire, par sa culture de cannabis au logement, il a changé la destination du bail, ce qui est contraire à l'article 1856 C.c.Q.

[44] Ce changement de destination a causé des dommages importants au locateur.

[45] Ainsi, le locateur a dû assumer une augmentation de ses primes d'assurance en raison de l'annulation de sa police d'assurance auprès d'une autre compagnie d'assurance. Cette nouvelle

¹ [2003] CanLII 3294 (QCCQ).

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

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

compagnie d'assurance lui a demandé une surprime en raison de l'augmentation du risque dû à la culture de cannabis effectuée par le locataire.

[46] Le locateur a présenté une preuve crédible, concernant plusieurs postes de sa demande, et prépondérante, que le locataire n'a pas réussi à repousser.

[47] Le locataire a contrevenu à plusieurs obligations et est tenu responsable de plusieurs postes de réclamation. C'est pourquoi le Tribunal accorde au locateur la somme de 5 270,27 \$ qui se ventile comme suit :

- 600 \$ à titre de loyer du mois de juin impayé par le locataire alors que l'entente de fin de bail précisait que le bail se termine le 30 juin 2017; en conséquence, le locataire est tenu de payer le loyer jusqu'à cette date;
- 625,07 \$ représentant l'augmentation du risque causée par la plantation de cannabis effectuée par le locataire, alors qu'il n'en avait pas avisé le locateur avant de s'exécuter, ce qui a causé des dommages au locateur;
- 4 045,20 \$ pour réparer le logement en matériaux et main-d'œuvre en raison des dommages causés par la culture de cannabis et la mauvaise utilisation des lieux loués par le locataire, en contravention des dispositions de la loi.

[48] Le locateur demande un montant de 423,34 \$ relatif aux honoraires d'avocat pour la transmission de la mise en demeure. Considérant la jurisprudence⁴, le Tribunal juge que ces honoraires ne peuvent être octroyés, car il n'y a pas eu de démonstration d'abus de procédure du locataire.

[49] Finalement, la réclamation de 4 000 \$ représentant la perte du prix de vente de l'immeuble n'est pas octroyée au locateur, car il n'a administré aucune preuve prépondérante justifiant la condamnation du locataire à cet effet.

[50] En conclusion, le locataire est condamné à payer au locateur la somme de 5 270,27 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

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

[52] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur 5 270,27 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 24 juillet 2017, plus les frais judiciaires de 83 \$.

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

Isabelle Normand

Présence(s) : le mandataire du locateur
le locataire

Date de l'audience : 2 novembre 2017

⁴ *Viel c. Les Entreprises immobilières du terroir ltée*, [2002] R.J.Q. 1262; *Entrepreneur minier Montréal inc. c. Axor Construction Canada inc.*, 2017 Q.C. 5053.