

Blanchette c. Office municipal d'habitation de Montréal

2017 QCRDL 38950

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **245466 31 20151109 G** No demande : **1869552**

Date : 29 novembre 2017

Régisseuse : Jocelyne Gravel, juge administrative

SYLVAIN BLANCHETTE

Locataire - Partie demanderesse

c.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Dans son recours déposé le 9 novembre 2015 et amendé au fil du temps, le locataire réclame 80 000 \$ de dommages moraux au locateur. Son amendement du 29 décembre 2016 requiert également une ordonnance visant à lui procurer la pleine jouissance des lieux loués.

[2] Les parties sont liées par bail d'un logement à loyer modique que le locataire occupe depuis janvier 2015. Il est situé dans un complexe de 182 logements repartis dans plusieurs immeubles dont certaines maisonnettes. Ces dernières comportent cinq chambres à coucher destinées aux familles nombreuses. Ce complexe occupe un quadrilatère et met à la disposition des locataires des espaces verts ainsi que des terrasses communes. Le logement du locataire est situé très près et donne sur une série de maisonnettes. À l'avant de ces dernières, il y a des terrasses communes. Ces lieux sont propices aux rassemblements, ce qui crée du bruit perceptible des logements voisins. Le tout devenant dérangeant durant la période estivale surtout du jeudi au dimanche.

[3] Il y aurait de l'action selon les termes utilisés par le locataire et son témoin habitant le logement directement sous le sien. C'est-à-dire du va-et-vient entre les stationnements par des personnes de 15 à 25 ans, certains sont des occupants et les autres leurs invités. Des attroupements de plus d'une quinzaine d'individus qui consomment alcool et stupéfiants. En plus des bruits de voix fortes, il y avait à certaines occasions de la musique et des bruits de bouteilles cassées. C'est ainsi que le locataire décrit le trouble subit de façon hebdomadaire et pouvant aller jusqu'à 3-4 heures am durant les mois de juin à septembre de chaque année. On ferait des annonces sur les réseaux sociaux de la tenue de partys ce qui ferait perdre le contrôle sur le nombre de participants. Certaines activités criminelles comme le trafic de stupéfiants y prendraient également place.

[4] Dès son arrivée en 2015, le locataire constate la situation problématique et il s'en plaint auprès des représentants du locateur et des policiers. Mais les délais d'interventions des policiers et des agents de sécurité du locateur ne permettaient pas souvent de faire constater le bruit. De plus, les agents de sécurité du locateur n'ont pas le pouvoir de faire identifier les individus présents. Il était donc difficile de distinguer les occupants des nombreux visiteurs. Il appert également que les policiers peuvent plus difficilement intervenir sur un terrain privé pour le bruit. Il doit semble-t-il y avoir une plainte pour justifier leur intervention en pareil endroit.

[5] Mais il y a plus. Sur chaque relevé d'appel policier apparaît des mentions que ce secteur est connu et que chaque intervention exige l'implication de plus d'un duo de policiers à la fois. Il y est inscrit que des coups de feu ont déjà été entendus et des policiers intimidés. À deux reprises, les policiers ont fait appel à leur intervention tactique sur les lieux.

[6] Le locataire dépose les nombreuses plaintes faites auprès de différents services du locateur. En plus du bruit, il dénonce les lacunes à la sécurité des lieux. Notamment, le besoin de mettre en fonction l'éclairage extérieur ainsi que réparer les serrures des entrées des bâtiments. Le locataire fera également appel à différents services gouvernementaux et communautaires afin de dénoncer la situation. Le locataire et son témoin ont pu identifier les occupants de trois logements parmi les jeunes troublants. Le tout a été porté à la connaissance du locateur. La concertation des différents services de sécurité, la mise sur place de comités, l'augmentation des patrouilles ainsi que certaines arrestations faites au printemps 2017 ont permis de diminuer les problèmes de bruit et de sécurité au cours de l'été 2017. Sans toutefois faire complètement cesser le trouble. Et plus particulièrement pour le locataire.

[7] En effet, ce dernier a été victime d'incidents très troublants. Le 18 août 2015, la vitre de sa chambre à coucher sera fracassée par une roche. On retrouvera une échelle adossée au mur ayant permis à un individu d'accéder à cette fenêtre. Quatre jours plus tard, le locataire recevra des menaces verbales de cesser ses plaintes à la police.

[8] En juin 2016, c'est la porte-patio du salon du logement et sa moustiquaire qui seront endommagées. Le 20 juillet 2016, c'est au tour de la moustiquaire de sa chambre à coucher d'être brisée. Le 5 septembre 2017, c'est une roche d'environ 10 cm de diamètre qui sera propulsée dans sa chambre fracassant à nouveau la fenêtre.

[9] En défense, on fera entendre le Directeur des activités communautaires et sociales du locateur qui est en poste depuis mai 2016. Avant cette date, il était en charge d'un projet de prévention qui a été mis en place en août 2015 au complexe immobilier en cause, le tout en collaboration avec des organismes communautaires. Entre 2005 et 2010, le témoin a œuvré au service de sécurité du locateur. Il indique que la sécurité des immeubles du locateur est confiée à une coopérative qui s'occupe d'embaucher des gardiens de sécurité comme patrouilleur. Six agents répondent donc aux plaintes entre 16 heures et 1 heure am pour diminuer à deux agents entre 1 heure et six heures am. Et ce, pour un très grand territoire de l'Île de Montréal. Le rôle de ces patrouilles est de donner une présence rassurante en plus de voir au respect des règlements du locateur. Ces agents émettent des rapports à chacune de leurs visites. L'analyse des rapports et la collecte des images des caméras de sécurité sont par la suite étudiées. Il y a un lien centralisé entre le service de sécurité ainsi que les corps policiers. On établit des plans d'action afin de répondre aux différentes problématiques de sécurité en collaboration avec différents intervenants, notamment les résidents, les policiers et le CLSC. Un programme spécifique a également été mis en place dans le complexe immobilier en cause afin de hausser le sentiment de sécurité de ses habitants. Le locataire aurait participé à certaines de ces rencontres.

[10] Le témoin déclare ne pas être surpris par la problématique décrite par les témoins en demande. Il ne nie pas qu'il y ait eu des attroupements pouvant comporter de 50-60 personnes faisant la fête. Le locateur, par l'entremise de son service de sécurité, aurait augmenté les patrouilles dans ce secteur. Ainsi, ces dernières se seraient présentées de 3 à 4 fois par semaine au cours de l'été 2016. Il admet qu'il arrive souvent que les perturbateurs reviennent peu de temps après le départ des agents de sécurité pour poursuivre leurs activités.

[11] Des travailleurs de rue passeraient également des messages positifs aux occupants du complexe afin de favoriser le respect entre voisins et la dénonciation du trouble. Le tout servant à nourrir leurs statistiques et cibler leurs interventions. Ces plaintes serviraient à identifier les locataires fautifs afin de monter un dossier auprès des instances civiles. Pour le reste, il s'agit du travail des policiers.

[12] En l'instance, le témoin confirme que certains locataires fautifs ont été identifiés. Il est au courant que des lettres d'avertissements leur ont été transmises. Il n'est cependant pas informé si des recours judiciaires ont été entrepris contre eux. Ce serait le travail d'un autre département du locateur.

[13] Le témoin affirme que le locateur fait le maximum avec le peu de ressource mis à sa disposition. Selon lui, aucun propriétaire privé n'en ferait autant pour ses locataires. Et les débordements feraient partie du milieu de vie particulier des logements à loyer modique. Plus particulièrement dans les immeubles pour les familles.

[14] On dépose d'autre part, une lettre transmise le 28 septembre 2015 à trois locataires différents dont le logement est près de celui du locataire. Il est utile d'en reproduire le contenu identique :

L'Office municipale d'habitation de Montréal a reçu une plainte à votre sujet. En effet, il semble qu'un ou des membres de votre ménage fait(ont) bruit qui dérange votre entourage.

À titre de locataire, vous devez respecter la clause suivante :

Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage de son logement ou l'accès à celui-ci doivent se conduire de façon à ne pas troubles la jouissance normale des autres locataires.

Si tel est le cas, nous vous demandons de prendre les mesures qui s'imposent pour corriger la situation.

Nous vous remercions de votre collaboration.

[15] Le 24 mai 2016, on transmettait une seconde lettre à deux des trois locataires auparavant en cause. Cette lettre se lit comme suit :

L'Office municipal d'habitation de Montréal a reçu une plainte concernant le bruit excessif provenant de votre appartement.

En effet, il semble que pendant le week-end du 20 mai (vendredi, samedi, dimanche et lundi), vous et des personnes visiteurs à votre domicile avez fait du bruit qui a empêché les autres locataires de pouvoir dormir.

À titre de locataire, vous devez respecter la clause suivante : Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage de son logement ou l'accès doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Si tel est le cas, nous vous demandons de prendre les mesures qui s'imposent pour corriger la situation.

Nous vous remercions de votre collaboration.

[16] L'agente de location ayant signé ces lettres n'a pas témoigné.

Le droit

[17] Le présent recours a comme fondement légal l'article 1861 du *Code civil du Québec* qui prévoit :

1861. Le locataire, troublé par un autre locataire ou par les personnes auxquelles ce dernier permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci, peut obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence; le locateur peut s'adresser au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi.

[18] Pour réussir en l'instance, le locataire doit établir que les bruits perçus sont excessifs selon une norme objective. De plus, dans l'analyse de la preuve reçue, le Tribunal doit prendre en considération l'article 976 du *Code civil du Québec* qui prévoit :

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 leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

[19] La présence de familles nombreuses regroupées en face du logement du locataire est susceptible de créer beaucoup plus de bruit qu'un autre type d'occupation. Le locataire doit vivre avec ces particularités et être plus tolérant que s'il habitait dans un autre milieu. Mais, ces familles nombreuses doivent, de leur côté, faire cesser le bruit dérangeant en fin de soirée et durant la nuit. Les parents devraient avoir un contrôle sur leurs jeunes adultes et leur interdire de faire des invitations spontanées susceptibles de créer des attroupements pouvant atteindre jusqu'à 50 personnes.

[20] Le Tribunal partage l'opinion du mandataire du locateur à l'effet que la répression des activités criminelles ayant lieu sur le terrain du complexe est du mandat des services policiers. Et qu'il ne saurait être question d'indemniser le locataire pour les dommages résultant d'actes criminels dont il a été victime.

[21] Par contre, le locateur devait utiliser les outils à sa disposition pour favoriser la sécurité des occupants de ses immeubles. Le Tribunal n'a pas à évaluer les programmes de préventions qui pourront donner, espérons-le, des résultats à long termes. Il s'agit cependant en l'instance de vérifier si le locateur a utilisé les outils de droit civil à sa disposition afin de faire cesser le trouble dès qu'il y a eu dénonciation en 2015.

[22] L'envoi de deux lettres plutôt laconiques aux locataires troublants est nettement insuffisant. On ne semble donc pas avoir fait enquête, rencontré les fautifs, transmis de mise en demeure formelle ni déposé de recours en résiliation de bail contre ces derniers. C'est pour le moins étonnant. Et le Tribunal ne peut accepter l'argument que l'Office fait habituellement ce qu'il faut faire dans ce type de dossier.

[23] De plus, aucune preuve n'a été donnée relativement aux réparations nécessaires aux lumières et aux serrures des portes d'entrées qui auraient haussé la sécurité des lieux. Il est difficile d'identifier des suspects avec des caméras si l'éclairage extérieur est non fonctionnel. Le Tribunal ne peut donc évaluer s'il y a eu diligence de ce côté.

[24] Le Tribunal ne retient pas non plus l'argument que le locataire n'aurait pas minimisé ses dommages en refusant l'offre du locateur de le relocaliser dans un autre logement dès 2015. La preuve est insuffisante à établir le caractère déraisonnable du refus de ce dernier. S'agissait-il d'un logement dans le même secteur? Avec des caractéristiques semblables? Est-ce que ce changement impliquait des frais?

[25] Vu ce qui précède, le locataire a rencontré son fardeau de preuve d'établir que le locateur n'a pas pris les mesures à sa disposition afin de faire cesser le trouble provoqué par certains de ses voisins. Le témoignage sincère du locataire corroboré par celui précis et posé de son témoin ont convaincu le Tribunal des nombreuses conséquences négatives sur le sommeil, l'humeur et les activités courantes du locataire. Ce dernier a témoigné et produit les très nombreuses plaintes faites auprès du locateur et différents organismes sans qu'on réussisse, de façon notable, à faire diminuer le trouble durant les années 2015 et 2016. Le tout ayant nécessité de nombreux efforts et beaucoup de temps. Sans compter la frustration vécue et le sentiment d'insécurité ressenti lors de ses déplacements dans les espaces communs de l'immeuble. Le locataire ayant dû diminuer ou abandonner certaines sorties ou activités pour ce motif. Tout ceci aurait pu être évité ou écourté si le locateur avait exécuté ses obligations dès le début.

[26] Vu ce qui précède, le Tribunal accorde 1 500 \$ afin de compenser les dommages moraux pour chacun des étés 2015 et 2016 où les effets du bruit dérangeant étaient constants. À cette somme s'ajoutent les dommages évalués à 800 \$ pour l'été 2017 où il est admis que le trouble avait diminué sans toutefois avoir cessé. Le locataire a, par conséquent, justifié sa réclamation pour un montant total de 3 800 \$.

[27] De plus, le Tribunal émet l'ordonnance au locateur de faire le nécessaire auprès des occupants troublants afin qu'eux ou leurs invités cessent le dérangement. La demande d'exécution provisoire n'est cependant pas justifiée en l'instance.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] **ACCUEILLE** en partie la demande du locataire;

[29] **ORDONNE** au locateur de prendre les moyens nécessaires afin de faire cesser le bruit auprès des occupants troublants du complexe immobilier;

[30] **CONDAMNE** le locateur à payer au locataire la somme de 3 800 \$, avec intérêts et l'indemnité additionnelle à compter du 9 novembre 2015, plus le remboursement des frais de signification de 9 \$.

Jocelyne Gravel

Présence(s) : le locataire
le mandataire du locateur
Marguerite Daigle Frenza, stagiaire en droit pour le locateur

Date de l'audience : 31 octobre 2017