

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier : **360055 18 20171006 G**

No demande : **2345534**

Date : 01 février 2018

Régisseuse : Lucie Béliveau, juge administrative

ANNIE FILTEAU

Locatrice - Partie demanderesse

c.

WIOLETTA BARSZCZ

Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande de la locatrice qui requiert l'émission d'une ordonnance enjoignant à la locataire de donner accès au logement concerné afin qu'il soit visité par des acquéreurs éventuels, qui demande également une précision quant au moyen approprié pour fournir le préavis précédant la visite, ainsi que l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'appel, en plus des frais judiciaires et de signification.

[2] Il appert de la preuve que les parties sont actuellement liées par un bail reconduit pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018 pour un loyer mensuel de 1 360 \$.

### CONTEXTE ET PRÉTENTIONS DE LA LOCATRICE

[3] Au soutien de sa demande d'ordonnance d'accès au logement de la locataire, la locatrice témoigne qu'au mois d'août 2017, elle donnait mandat à un courtier immobilier de vendre le logement concerné, lequel est en fait une maison unifamiliale de type semi-détachée.

[4] Elle allègue qu'elle aurait tenté, de même que son mandataire, de faire visiter ce logement par des acquéreurs éventuels, mais ils se heurtaient à un manque de collaboration de la locataire puisque ses avis de visites préalables restaient sans réponse et que, par la suite, des restrictions d'accès déraisonnables étaient exigées de la part de la locataire.

[5] Il semble que la locataire lui opposait qu'elle ne pouvait se présenter chez elle avant d'avoir obtenu son autorisation. Par la suite, elle insistait sur le fait qu'elle souhaitait être présente lors des visites, à défaut de quoi, ces visites ne pourraient avoir lieu.

[6] La locatrice soutient qu'il a été impossible d'avoir des accès raisonnables au logement puisque la locataire a décidé unilatéralement de limiter les visites à une seule fois par mois, soit le lundi après-midi, de 17h00 à 18h30, plage beaucoup trop restrictive, déplore-t-elle.

[7] Ce manque de collaboration de la locataire a rebuté des acheteurs potentiels, lesquels appréhendaient la survenance d'éventuels conflits avec elle.

[8] La locatrice déclare qu'en date de l'audience, une seule visite par d'éventuels acheteurs a eu lieu depuis le début du mois d'août 2017, mis à part les séances de photographies effectuées par le courtier immobilier.

[9] De plus, la locataire lui a déclaré qu'elle devait aviser les acheteurs potentiels qu'elle n'avait aucune intention de déménager et qu'à défaut de les en aviser, elle les en aviserait elle-même.

[10] Conséquemment, la locatrice considère que la locataire fait systématiquement obstruction aux visites et lui fait perdre des occasions de vendre sa propriété.

[11] En définitive, la locatrice souhaite que ses droits légaux de faire visiter le logement par des acquéreurs éventuels soient respectés, sans égard aux restrictions ou à l'horaire imposés par la locataire.

[12] La locatrice soumet en preuve :

- Des échanges courriels entre les parties;
- Une mise en demeure adressée à la locataire, accompagnée d'une jurisprudence pertinente et la preuve de réception;
- Un article de doctrine concernant le harcèlement entre locataires et propriétaires.

### **PRÉTENTIONS DE LA LOCATAIRE**

[13] Pour sa part, la locataire se dit, au contraire, relativement ouverte aux visites annoncées mais comme elle-même et son conjoint ont des horaires de travail très chargés, il est raisonnable de prévoir une plage horaire fixe pour s'assurer que le droit d'accès au logement pourra s'exercer à coup sûr, sans tergiversations de part et d'autre.

[14] En effet, un avis de 24 heures pour visiter le logement est beaucoup trop difficile à concrétiser en raison de leurs horaires professionnels respectifs puisque le couple doit s'absenter chaque jour, essentiellement pour travailler, de sorte qu'ils ne peuvent permettre l'accès au logement à des visiteurs pendant leurs heures de travail, lesquelles sont exigeantes.

[15] La locataire assure, par ailleurs, qu'elle ou son conjoint sont disponibles pour des visites une fois par mois, les lundis en soirée, entre 17h00 18h30.

[16] Par ailleurs, les photographies prises pour la fiche immobilière de la propriété sont exhaustives et, en ce sens, la longueur des visites peut donc être restreinte.

[17] La locataire estime, par ailleurs, que la bonne foi doit prévaloir entre les parties et que l'éventuel acquéreur a le droit de savoir qu'elle et son conjoint n'ont nullement l'intention de déménager.

[18] En effet, lorsqu'elle a emménagé dans ce logement, elle espérait y demeurer à long terme et ne souhaitait pas déménager. Elle ne s'explique pas la subite décision du locateur de mettre sa propriété en vente alors qu'il n'y a pas si longtemps, ils ont déménagé et que ça bouscule leurs plans et leur vie.

[19] Finalement, le Tribunal note l'engagement de la locataire à recevoir les préavis à l'adresse courriel que la locatrice détient déjà.

[20] La locataire soumet en preuve :

- La fiche immobilière de l'immeuble;
- Une mise en demeure adressée à la locataire.

### **ANALYSE ET DROIT APPLICABLE**

[21] D'entrée de jeu, il est pertinent de rappeler que les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* (ci-après « C.c.Q. ») prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage et des éléments de preuve étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

[22] Notons de prime abord, qu'en ce qui concerne l'accès au logement, les articles 1931 et 1932 C.c.Q. traitent de ce sujet et se lisent comme suit :

« **1931.** Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel. »

« **1932.** Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.

Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent. »

(le soulignement est du Tribunal)

[23] Donc, aux termes de la loi, les seuls motifs valables de refus d'accès de la part d'un locataire relèvent de l'absence d'un avis préalable de 24 heures, d'heures de visites contraires aux prescriptions de l'article 1932 C.c.Q. précité, ou encore de l'absence du locateur ou de son mandataire autorisé lors des visites.

[24] Lorsque de telles conditions sont remplies, tout locataire doit permettre l'accès requis afin que ce logement soit visité par d'éventuels acquéreurs.

[25] Conséquemment, et soit dit avec égards, la loi ne permet pas à un locataire dûment avisé d'une visite de refuser cet accès en raison de son propre horaire ou de ses absences du logis et ce, quel que soit la motivation de telles absences.

[26] Par ailleurs, si un locataire tient à être présent lors des visites, il doit ajuster son horaire en conséquence, ou s'assurer de la présence d'un mandataire si elle y tient absolument.

[27] La locataire devra donc se conformer à la lettre de la loi pour l'avenir puisqu'en l'espèce, le législateur a prévu un accès obligatoire.

[28] Il serait certes souhaitable que les parties soient ouvertes à une saine collaboration, mais dans le cas contraire, les termes de la loi doivent recevoir application.

[29] En la présente instance, rien n'indique que la locatrice a abusé de son droit d'accès, alors peu importe les raisons de sa motivation relative à la vente de l'immeuble, cette dernière a le droit de vendre librement son bien. La locataire ne peut mettre d'entraves à cette libre disposition, malgré l'empathie que peut inspirer sa crainte de perdre son logis.

[30] Le Tribunal émettra donc une ordonnance enjoignant la locataire de donner à son accès à son logement, selon les prescriptions des articles précités.

[31] Par ailleurs, comme les motifs à l'appui de la demande de la locatrice précisent que la locataire désire informer l'éventuel acheteur qu'elle n'a aucune intention de déménager, le Tribunal tient à préciser que le droit de reprise de logement est spécifiquement prévu aux articles 1957 et 1960 C.c.Q., lesquels édictent ce qui suit :

« **1957.** Le locateur d'un logement, s'il en est le propriétaire, peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

Il peut aussi le reprendre pour y loger un conjoint dont il demeure le principal soutien après la séparation de corps, le divorce ou la dissolution de l'union civile. »

« **1960.** Le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois.

Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction. »

[32] En conséquence, sans présumer des événements, dans l'éventualité où un futur propriétaire respecte ces conditions légales et qu'il désire exercer son droit de reprise, il a le droit de le faire, tout autant qu'il sera loisible à la locataire de s'y opposer si elle croit avoir des motifs valables et légaux de se faire, non pas en énonçant verbalement de son libre arbitre qu'elle ne déménagera pas, ce qui n'a comme conséquence que de faire peur à un éventuel acheteur et faire échouer la vente.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[33] **ORDONNE** à la locataire de permettre l'accès à son logement à la locatrice ou à son mandataire autorisé, afin qu'il soit visité par des acquéreurs éventuels et ce, entre 9h00 et 21h00, moyennant un préavis de 24 heures;

[34] **PREND ACTE** de l'engagement de la locatrice à recevoir les préavis de visite à l'adresse courriel que la locatrice détient déjà et, à défaut, **ORDONNE** à la locataire de toujours détenir une adresse courriel valable et d'en aviser la locatrice, afin de permettre concrètement à celle-ci d'expédier les préavis de visites de 24 heures;

[35] **ORDONNE** l'exécution provisoire immédiate de la décision nonobstant l'appel;

[36] **CONDAMNE** la locataire à payer à la locatrice la somme de 83 \$ pour les frais judiciaires et de signification;

[37] **RÉSERVE** ses recours à la locatrice.

---

Lucie Béliveau

Présence(s) : la locatrice  
Me Jérémie Charlebois Gignac, avocat de la locatrice  
la locataire

Date de l'audience : 13 novembre 2017