

Immeubles Grondin inc. c. Hannaford

2018 QCRDL 17148

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

Nos dossiers : **231101 31 20150807 G**
368659 31 20171128 G

Nos demandes : **1809722**
2383894

Date : 23 mai 2018

Régisseur : François Leblanc, juge administratif

IMMEUBLES GRONDIN INC.
Locateur - Partie demanderesse
(231101 31 20150807 G)
Partie défenderesse
(368659 31 20171128 G)

c.

DEBRA LYNN HANNAFORD
Locataire - Partie défenderesse
(231101 31 20150807 G)
Partie demanderesse
(368659 31 20171128 G)

D É C I S I O N

- [1] Le locateur demande la résiliation du bail et l'éviction de la locataire
- [2] Celle-ci rétorque avec une demande de diminution de loyer et en dommages.
- [3] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} mars 2018 au 28 février 2019, moyennant un loyer mensuel de 480 \$.
- [4] Dans sa procédure introduite en août 2015, le locateur allègue que la locataire alourdit grandement la gestion de l'immeuble en faisant des plaintes non fondées et appelant constamment le locateur.
- [5] De plus, elle harcèle ses employés et fournisseurs en les appelant régulièrement. À ce chapitre, le locateur fait entendre une de ses employées et son exterminateur, lequel a raconté que la locataire l'appelait constamment le jour et même tard le soir pour lui parler de ses problèmes. Lorsqu'il a cessé de répondre, elle a commencé à appeler avec un numéro masqué.
- [6] La représentante du locateur a témoigné que tel comportement lui avait fait perdre des fournisseurs, lesquels ne veulent plus travailler dans ce logement.
- [7] Depuis 2010, la locataire a déposé deux demandes pour harcèlement qui ont été rejetées.
- [8] Dans la première décision, on peut lire ceci :

« [51] D'autre part, la preuve présentée par la locataire ne permet pas au tribunal de dire qu'il y a eu du harcèlement de la part du locateur et/ou que la locataire fut dérangée par la locataire habitant le logement sis au #215. »¹

¹ *Hannaford c. Immeubles Grondin inc.* (R.D.L., 2011-02-10), 2011 QCRDL 5476, SOQUIJ AZ-50722564.

Nos 231101 31 20150807 G
dossiers : 368659 31 20171128 G

Nos 1809722
demandes : 2383894

Page 2

[9] Dans la seconde, rendue en avril 2015, le juge administratif conclut que :

« [39] La preuve administrée à l'audience permet au Tribunal de conclure que pour la locataire, tout et son contraire est une preuve de harcèlement dont les locateurs sont responsables. La locataire ne s'est nullement déchargée de son fardeau de preuve à cet égard et sa demande doit être rejetée. »²

[10] La représentante de la locatrice explique qu'après cette décision, et le dépôt de sa demande de résiliation de bail, les choses se sont calmées un peu.

[11] Cependant, dès l'envoi de l'avis d'audience pour la demande de résiliation de bail, à l'automne 2017, le harcèlement a repris et la locataire a déposé sa demande, laquelle, plaide l'avocate du locateur, est basée sur les mêmes faits invoqués dans les deux autres demandes.

[12] Et le Tribunal a dû souvent rappeler la locataire à l'ordre à ce sujet, car elle revenait constamment sur des faits mis en preuve dans les instances antérieures, afin de justifier sa demande.

[13] De plus, elle tentait constamment de remettre en question les conclusions factuelles de la dernière décision, pour laquelle elle s'est pourvue en rétractation, procédure dont elle s'est désistée pour ensuite porter cette affaire en appel, lequel n'a pas été autorisé par la Cour³.

[14] À l'automne 2017, elle se plaint de la présence de punaises de lit. Or, le rapport de l'inspecteur, admis pour valoir témoignage en vertu de l'article 78 L.R.L., révèle qu'elle a refusé l'accès au mandataire de celle-ci, puisqu'il ne pouvait venir au moment que cela lui convenait.

[15] La Ville a donc fermé le dossier de plainte de la locataire, lequel sera ensuite réactivé lorsque la locataire acceptera finalement de collaborer. Lors de l'inspection, il appert que la locataire était très agressive.

[16] L'exterminateur du locateur ira ensuite deux fois et ne découvrira qu'une seule punaise morte depuis longtemps. Il effectuera des traitements préventifs et tentera d'y aller une troisième fois le 6 février 2018. Un préavis sera donné plusieurs jours d'avance, pour un rendez-vous à 13 h, mais la locataire enverra une télécopie, indiquant qu'il n'est pas question de donner accès à son logement avant 15h. L'exterminateur se cognera le nez sur une porte-clause sur laquelle un message demande de revenir à 15h.

[17] La locataire témoigne souffrir d'asthme et devoir quitter le logement pour 8 heures, ce qui n'est pas contesté. Elle explique qu'elle allait chez un de ses oncles sur la Rive-Sud, elle ne se voyait pas passer 8 heures à errer seule à Montréal. Le Tribunal remarque cependant que le locateur ne demandait que de commencer 2 heures plus tôt.

[18] De plus, dans son rapport l'inspecteur municipal écrit ceci :

« 2018-02-01 : Au tél. Mme Convery m'informe que le siège et la toilette ont été remplacés. Mme Convery m'informe qu'une note a été laissée à l'attention de Mme Hannaford pour un 3^e traitement requis exterminateur. Suite aux 3 messages sur ma boîte vocale de Mme Hannaford, elle veut savoir pourquoi un 3^e traitement prévu le 6 février 2018. J'ai appelé cette dernière, elle me fait comme à toutes nos conversations un historique détaillé que je dois écouter sinon elle est mécontente et finalement, elle remet en question ce 3^e traitement, elle ne veut pas un troisième suivi de l'exterminateur, elle se contredit puisqu'elle dit qu'elle a un problème d'insalubrité mais ne veut pas que l'exterminateur passe puisque finalement elle en a plus et elle me dit ensuite qu'elle n'était pas au courant de cette 3^e extermination prévue alors que dans ses messages sur ma boîte vocale, elle en fait mention. Situation incohérente et contradictoire. Au téléphone, elle me dit que je cri alors que c'est mme qui crie. Elle dit des commentaires inappropriés, elle dit que la Ville est de connivence avec le propriétaire. Elle me dit de monter mon dossier pour elle, contre le propriétaire. J'ai tenté de la rappeler pour expliquer et clamer mais elle raccroche. » (sic)

[19] La locataire envoie de longues lettres au locateur et sa représentante explique qu'ils perdent un temps fou à déchiffrer celles-ci dans lesquelles reviennent souvent les mêmes récriminations; à savoir qu'elle est victime de discrimination, de harcèlement et que des travaux doivent être faits dans son logement, seulement cependant, au moment que cela lui conviendra. Le locateur avance donc qu'elle empêche le bon entretien de son logement.

² *Hannaford c. Grondi Immeubles Grondin inc.* (R.D.L., 2015-04-10), 2015 QCRDL 11368, SOQUIJ AZ-51166862

³ C.Q. Montréal No. 500-80-030842-158, le 5 août 2015, Fournier j.

ANALYSE ET DÉCISION

[20] L'avocate de la locataire plaide que le Tribunal ne peut résilier le bail, vu la preuve faite, car il s'agit d'un conflit qui ne relève pas des obligations contractuelles du bail.

[21] Pour l'avocate du locateur, accepter tel raisonnement aurait pour effet de maintenir les parties dans une relation contractuelle, et ce, même si une situation était intenable.

[22] Même si la Cour du Québec a décidé de reconsidérer cette question, en autorisant un appel en janvier 2018, le Tribunal doit considérer qu'il n'a pas compétence pour résilier le bail en raison d'un conflit de personnalités entre les parties⁴.

[23] Dans une affaire ayant cheminé jusqu'en Cour d'appel du Québec la juge administrative Duchesne statuait que le tribunal de la Régie du logement n'avait pas compétence pour statuer sur des recours extracontractuels entre locateurs et locataires.⁵

[24] À ce sujet, le professeur Jobin écrivait :

« On observera que, strictement parlant, les insultes, les calomnies et les agressions ne constituent pas autant de violations du contrat de louage lui-même, mais des fautes extracontractuelles commises à l'occasion du contrat : elles ne devraient donc jamais conduire à la résiliation du bail, mais uniquement, au plan extracontractuel, à des dommages-intérêts et à l'injonction ou l'ordonnance. »⁶

[25] Dans *Général Accident, compagnie d'assurances du Canada c. Doré*, la Cour du Québec suit le même raisonnement :

« L'interprétation de l'article 28 de la Loi sur la Régie du logement requiert d'accorder juridiction à la Régie du logement pour tout manquement à des obligations dont l'essence se rapporte au bail. Évidemment, la Régie du logement n'aurait pas juridiction dans le cadre d'un délit qui ne découle pas implicitement des obligations reliées au bail. Le seul lien locateur-locataire ne peut, à lui seul, être attributif de juridiction à la Régie du logement. Il est certain que, si un locataire exerçait des voies de fait à l'encontre du locateur, la Régie du logement n'aurait pas juridiction. »⁷

[26] De plus, dans l'arrêt *Kerassinis c. Boretsky*, la Cour d'appel du Québec en rajoute :

« Même si la frustration du locataire découlait des manquements du locateur à ses devoirs contractuels, un comportement de la sorte ne relève pas de la relation contractuelle du fait de son éloignement des règles les plus élémentaires de civilité. À ce titre, il y a consensus dans la jurisprudence et la doctrine à l'égard du fait que la Régie n'a pas compétence pour statuer sur les recours extracontractuels entre locateurs et locataires. »⁸

[27] Bien sûr, ce principe n'est pas absolu puisqu'un bail pourra être résilié si le comportement d'un locataire constitue un accroc sérieux au principe de bonne foi qui doit régner dans une relation contractuelle⁹.

[28] Cependant, pour fonder une résiliation de bail sur cette base, la situation se doit d'être extrême¹⁰.

[29] Ainsi, dans l'affaire *Mallay*, la preuve d'un caractère belliqueux et obstiné d'un locataire a amené le Tribunal à conclure que cela causait un préjudice sérieux¹¹. Aussi, dans *DeWolfe Shaw*, le Tribunal conclut que des demandes incessantes de la part d'un locataire causant un effet stressant sur un locateur doivent l'amener à résilier le bail¹².

⁴ *Bonhomme c. Luu* (C.Q., 2018-01-12), 2018 QCCQ 31, SOQUIJ AZ-51457335.

⁵ *Hampstead Court Inc. c. Samoila** (R.D.L., 2012-11-23), 2012 QCRDL 41983, SOQUIJ AZ-50917841, requête pour permission d'appeler rejetée (C.Q., 2013-05-13) 500-80-024327-125, 2013 QCCQ 5731, SOQUIJ AZ-50976171, requête en révision judiciaire rejetée sur requête (C.S., 2013-08-05) 500-17-077609-132 et 500-17-077608-134, 2013 QCCS 5536, SOQUIJ AZ-51017986, requêtes pour permission d'appeler et en rejet.

⁶ Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage* 2^e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, No 101, p. 262.

⁷ (C.Q., 1998-10-27), SOQUIJ AZ-98031486, J.E. 98-2337, [1998] R.J.Q. 3350, [1998] R.R.A. 1149 (rés.).

⁸ C.A., 2012-05-08), 2012 QCCA 886, SOQUIJ AZ-50856352, 2012EXP-2092.

⁹ 6, 7 et 1375 C.c.Q.: *Pilon c. Comeau* (R.D.L., 2014-11-18), 2014 QCRDL 38933, SOQUIJ AZ-51126973, 2014EXP-3889; *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Lopez* (R.D.L., 2011-07-13), 2011 QCRDL 26019, SOQUIJ AZ-50770643.

¹⁰ *Turcotte c. Chaussé* (R.D.L., 2013-04-04), 2013 QCRDL 11984, SOQUIJ AZ-50954753, 2013EXP-1546., par. 108 ; voir aussi ; *Compagnie Prologe inc. c. Grandmaison* (R.D.L., 2014-06-05), 2014 QCRDL 20515, SOQUIJ AZ-51081494, 2014EXP-2646.

¹¹ *Chaltchi c. Mallay** (R.D.L., 2010-08-18), 2010 QCRDL 31024, SOQUIJ AZ-50666339, Requête pour permission d'appeler rejetée (C.Q., 2010-12-03) 500-80-017449-100, 2010 QCCQ 10883, SOQUIJ AZ-50698327.

¹² *DeWolfe Shaw c. Berger* (R.D.L., 2013-01-31), 2013 QCRDL 3389, SOQUIJ AZ-50934613, 2013EXP-1061.

Nos 231101 31 20150807 G
dossiers : 368659 31 20171128 G

Nos 1809722
demandes : 2383894

Page 4

[30] Enfin, dans Houle, le Tribunal conclut que le non-respect du droit de gérance du locateur peut justifier une demande de résiliation de bail¹³.

[31] Or, dans le cas qui nous occupe, la locataire ne respecte pas le droit de gérance du locateur en appelant directement ses fournisseurs. De plus, ses demandes incessantes causent un préjudice sérieux au locateur. Surtout que lorsque le locateur tente d'y répondre, elle complique les choses, ce qui empêche le locateur de remplir ses obligations.

[32] La demande de la locataire est clairement non fondée puisque d'une part elle reprend ses demandes antérieures et d'autre part elle demande des travaux, mais a ensuite posé des problèmes en refusant l'accès.

[33] De plus, la preuve révèle que la locataire s'est départie du lit fourni par le locateur à cause du problème de punaises. Or, à l'audience, elle veut que le Tribunal retienne ce fait contre le locateur au soutien de sa demande, car elle a été privée de ce lit pendant de longs mois. Cependant, tant les mises en demeure que la demande et l'amendement fait à celle-ci n'en parlent pas. Interrogée à ce sujet, la locataire affirme que cela ne servait à rien, car le locateur ne répondait jamais à ses demandes. Cependant, cela ne l'a pas empêchée de demander avec insistance plusieurs autres choses dont elle ne fait pas la preuve à l'audience.

[34] La demande de la locataire doit donc être rejetée!

[35] Le Tribunal en vient de plus à la conclusion que la locataire contrevient son obligation de bonne foi contractuelle¹⁴, ce qui justifie aussi la résiliation du bail¹⁵.

[36] Cependant, le Tribunal ne pense pas qu'elle le fait sciemment, mais plutôt qu'elle a besoin d'aide. Aide que ne peut lui apporter le locateur puisqu'il n'est pas une œuvre sociale.

[37] La situation justifie l'exécution provisoire de la présente décision même s'il y a un appel.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[38] **REJETTE** la demande de la locataire;

[39] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'éviction de la locataire et de tous les autres occupants des lieux loués;

[40] **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'ordonnance d'éviction à l'expiration d'un délai de 20 jours de sa signature;

[41] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur ses frais judiciaires et de signification de 80 \$.

François Leblanc

Présence(s) : Me Sarah Bissonnette, avocate du locateur
la locataire
Me Heather Macleod, avocate de la locataire

Date de l'audience : 25 avril 2018

¹³ Houle c. Gestion TRB (R.D.L., 2011-05-18), 2011 QCRDL 41551, SOQUIJ AZ-50804514.

¹⁴ 6, 7 et 1375 C.c.Q.

¹⁵ 1863 C.c.Q.

