

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **291930 31 20160817 G** No demande : **2065276**

Date : 24 mai 2018

Régisseuse : Amélie Dion, juge administrative

ANGELA SANTULLO

Locatrice - Partie demanderesse

c.

GEOFFROY RAYMOND

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Par un recours introduit le 17 août 2016, la locatrice réclame à son ancien locataire des dommages de 5 018,31 \$, à la suite du départ de celui-ci le 26 janvier 2016, lesquels se ventilent comme suit : 3 600 \$ en loyers perdus de février 2016 à juin 2016, 173,78 \$ en frais de publicité, 244,73 \$ en frais d'énergie et 1 000 \$ pour des dommages au logement.

[2] La locatrice réclame en outre les intérêts, l'indemnité additionnelle et les frais.

Questions en litige

Le logement était-il impropre à l'habitabilité justifiant le locataire d'abandonner le logement?

La locatrice a-t-elle droit à une indemnité de relocation?

Le locataire est-il responsable des dommages occasionnés au logement à son départ?

Les faits

[3] Les parties étaient liées par un bail du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014, puis renouvelé jusqu'au 30 juin 2016 à un montant de 720 \$ par mois.

[4] Le conjoint de la locatrice, monsieur Gosselin, présent lors de l'audience, précise que le logement a été reloué le 1^{er} février 2017. Il admet que la locatrice recherchait des personnes d'un certain âge ou une personne célibataire pour louer le loft avec une seule chambre fermée et que peu de gens se sont manifestés.

[5] Le locataire explique avoir quitté le logement le 10 janvier 2017 à la suite d'un refoulement des égouts dont le drain principal est situé dans sa chambre à coucher. Il explique que lorsque les plombiers ont procédé à une intervention pour régler des problèmes au niveau de la plomberie, la pression de l'eau était tellement importante que l'eau sale a débordé et explosé dans son logement.

[6] À la demande d'un pompier intervenu sur les lieux, il a dû évacuer son logement, puisque l'eau des égouts a inondé son logement. Le locataire concède qu'il n'a pas reçu d'avis d'expulsion de la Ville de Montréal. La preuve n'est pas contestée que le dégât d'eau provient des égouts.

[7] Il précise être retourné récupérer ses effets personnels le 13 janvier 2016 et avoir laissé les biens meubles endommagés par la saleté. Le locataire déclare que ses assurances personnelles l'ont indemnisé pour l'incident du 10 janvier 2016 à la suite de la perte de ses biens.

[8] Le 18 janvier 2016, il informe la locatrice de son départ du logement, de la résiliation du bail en raison du refoulement des égouts dans son logement qu'il estime insalubre et lui remet les clefs de son logement.

[9] Le 10 février 2016, la locatrice informe le locataire que deux jours après l'incident, soit le 12 janvier 2016, le logement était nettoyé et qu'il pouvait réintégrer celui-ci. Cependant, à la lumière de la preuve produite, il appert que le logement n'était pas encore prêt le 15 janvier 2016, car des travaux devaient être terminés et la toilette ne pouvait être utilisée.

L'analyse

La résiliation du bail

[10] En vertu de l'article 1854 al. 1 du *Code civil du Québec*, le locateur doit procurer la jouissance paisible du logement pendant toute la durée du bail. Selon le deuxième alinéa de cet article, il doit également garantir que le logement peut servir à l'usage pour lequel il a été loué et l'entretenir à cette fin.

[11] L'article 1915 du *Code civil du Québec* prévoit que si le logement devient impropre à l'habitation sans sa faute, le locataire est autorisé à quitter le logement et est dispensé de payer le loyer après en avoir avisé le locateur.

[12] L'article 1913 du *Code civil du Québec* définit le logement impropre à l'habitation :

« 1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente. »

[13] Dans l'affaire *Gestion immobilière Dion*, le juge Jean-Guy Blanchette de la Cour du Québec énonce :

« (...) pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir, mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement (...) »¹

[14] Il est utile de préciser que selon l'article 1917 C.c.Q., le Tribunal peut d'office déclarer le logement impropre à l'habitation.

[15] Par la suite, lorsque le logement redevient propre à l'habitation, le locataire a 10 jours pour aviser de son intention de réintégrer ou non le logement². Ainsi, le locataire peut choisir de ne pas réintégrer son logement et le bail est ainsi résilié de plein droit.

[16] Dans le cas sous étude, il n'est pas contesté que des travaux de nettoyage étaient nécessaires au logement nécessitant l'évacuation temporaire du locataire et que l'inondation provient des égouts.

[17] Bien que la Ville n'ait pas requis de façon formelle l'évacuation du locataire, la preuve démontre que celle-ci s'imposait en raison du caractère impropre de l'eau des égouts que « cet état constituait une menace sérieuse pour la santé des occupants ».

[18] Le locataire était en droit de ne pas revenir au logement puisqu'impropre à l'habitation au moment de son départ des lieux. Il a informé la locatrice de ce choix le 18 janvier 2016, c'est pourquoi le Tribunal n'accordera pas l'indemnité de relocation demandée par la locatrice.

Les dommages au logement

[19] La locatrice réclame 839,32 \$ pour les travaux effectués au logement à la suite du départ du locataire. Monsieur Gosselin affirme que le loft a été acheté sur plan et que le locataire est le premier à l'avoir occupé. La locatrice réclame donc les dommages au locataire.

¹ J.E.91-345 (C.Q.).

² 1916 QQC

[20] Le locataire a l'obligation d'user du bien avec prudence et diligence, de maintenir le logement en bon état de propreté, de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué. À la fin du bail, le locataire doit remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, sans toutefois être tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale ou d'une force majeure³. À défaut de constatation au début du bail, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état.

[21] Ainsi, le locataire est tenu de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué⁴. Comme le locataire avait l'usage exclusif et la garde de son logement, il avait l'obligation de le conserver en prenant les mesures adéquates. C'est donc au locataire qu'il revient d'expliquer les détériorations causées dans son logement.

[22] Le locataire admet avoir installé sa télévision au mur et avoir fait des trous. Il déclare ensuite au Tribunal ne pas se souvenir que le comptoir de la cuisine et le gypse de la salle de bain étaient endommagés à son départ du logement.

[23] Suivant le manque de conviction du locataire de l'absence de bris et la preuve photographique probante quant à ceux-ci, le Tribunal considère le locataire responsable des dommages.

[24] Finalement, le Tribunal accordera les frais judiciaires et les frais de notification selon le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*⁵.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[25] **CONSTATE** la résiliation du bail rétroactivement au 10 janvier 2016;

[26] **CONDAMNE** le locataire à verser à la locatrice la somme de 839,32 \$, avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 17 août 2016, plus les frais judiciaires de 84 \$, incluant les frais de notification;

[27] **REJETTE** les autres demandes.

Amélie Dion

Présence(s) : le mandataire de la locatrice
le locataire

Date de l'audience : 16 mars 2018

³ Articles 1855, 1862, 1864, 1890 et 1911 C.c.Q.

⁴ Article 1862 C.c.Q.

⁵ RLRQ, c. R-8.1, r.6.