

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

Nos dossiers : **311110 31 20161219 G** Nos demandes : **2145262**
317480 31 20170130 G **2168144**

Date : 20 juin 2018

Régisseuse : Marilynne Trudeau, juge administrative

MARIE-LAURE KEROACK
Locataire - Partie demanderesse
(311110 31 20161219 G)
Partie défenderesse
(317480 31 20170130 G)

c.

QUOC DUNG TRAN
Locateur - Partie défenderesse
(311110 31 20161219 G)
Partie demanderesse
(317480 31 20170130 G)

DÉCISION

[1] Par une demande déposée le 19 décembre 2016, la locataire réclame l'annulation du bail pour vice de consentement. Subsidiairement, elle demande la résiliation du bail, le logement étant impropre à l'habitation, des dommages, l'exécution provisoire malgré l'appel, l'indemnité additionnelle, les intérêts et les frais.

[2] Le 30 janvier 2016, le locateur dépose une demande en dommages suite au départ de la locataire.

[3] Ces dossiers furent réunis pour instruction commune conformément à l'article 57 de la *Loi sur la Régie du logement*.

[4] Les parties étaient liées par un bail du 7 septembre 2015 au 30 juin 2016 au loyer mensuel de 805 \$, reconduit jusqu'au 30 juin 2017, au même loyer.

[5] Le 19 décembre 2016, la locataire fait parvenir au locateur un avis d'abandon du logement indiquant qu'elle quittera le logement le 1^{er} janvier 2017 en raison de la présence de vermine.

[6] La locataire quitte le logement le 31 décembre 2016.

Questions en litige

- 1) Le consentement de la locataire lors de la signature du bail a-t-il été vicié?
- 2) Le logement était-il impropre à l'habitation?
- 3) La locataire a-t-elle droit à des dommages en raison de la présence de punaises de lit dans le logement ?
- 4) Le locateur a-t-il droit à des dommages suite au départ de la locataire?

Allégations des parties

[7] La locataire explique avoir spécifiquement questionné le locateur avant la signature du bail quant à un problème de vermine ou d'insectes survenu précédemment dans l'immeuble. C'est suivant une réponse négative à cette question qu'elle signe le bail.

[8] Elle ajoute qu'un mois avant d'emménager dans le logement, son conjoint trouve deux punaises de lit lors de la visite de celui-ci. Un exterminateur est requis, il inspecte le logement et conclut en l'absence de punaise. Ayant déjà cédé son bail de son logement, la locataire décide d'aller de l'avant et déménage dans le logement concerné.

[9] En septembre 2016, la locataire apprend des voisins la présence de punaises de lit dans l'immeuble. Peu de temps après, elle trouve deux punaises dans les rideaux de son salon. Le locateur est immédiatement informé de la situation.

[10] Le 27 novembre 2016, un exterminateur se présente afin de procéder à un traitement préventif. Il asperge alors les matelas des deux jeunes enfants de la locataire.

[11] La locataire constate également la présence de souris dans le logement. Elle trouve plusieurs trous, bouchés par de la laine d'acier, indicateur d'une présence antérieure de souris.

[12] Avisé de la situation, le locateur se présente le lendemain et place du poison derrière les électroménagers. Elle explique que les souris déplacent ces granules de poison dans tout le logement, ce qui rend les lieux loués non sécuritaires pour ses deux enfants en très bas âge.

[13] Le conjoint de la locataire, Vincent Pimparé Rivard, également occupant du logement corrobore le témoignage de celle-ci. Il ajoute au surplus qu'une partie du plafond de la salle de bain s'est écroulée sur sa tête et que des eaux usées provenant de la toilette du logement d'en haut lui sont tombées dessus.

[14] Il explique entendre des bruits de grattement provenant du plafond de la salle de bain. Il constate plus tard la présence d'un trou dans lequel il place quelques granules de poison placées par le locateur et le referme. Des bébés souris lui tombent sur la tête alors qu'il entend à nouveau des bruits de grattement et retire le ruban adhésif recouvrant le trou.

[15] Suite à ces incidents, le propriétaire répare et refait une partie du plafond de la salle de bain.

[16] La locataire fait parvenir par la suite au locateur une mise en demeure énonçant l'ensemble des déficiences du logement concerné.

[17] La locataire affirme qu'elle n'aurait jamais loué le logement si elle avait été informée de la présence antérieure de punaises de lit et de souris dans celui-ci et dans l'immeuble. Son conjoint étant très sensible quant à cette question opine de la même manière.

[18] La locataire réclame la somme de 1 420 \$ en dommages matériels pour les dépenses reliées à l'infestation de punaises de lit (300 \$), frais de déménagement (1 000 \$) et frais d'électricité pour les lavages et séchages supplémentaires (120 \$). Elle demande également l'équivalent de trois mois de loyer, soit 2 430 \$ en dommages moraux pour perte de jouissance, troubles et inconvénients.

[19] En réplique, le locateur affirme ne pas avoir menti lors de la conclusion du bail. Le logement concerné n'ayant jamais été l'objet de présence de vermine ou d'insectes. Il admet toutefois que les autres logements de l'immeuble l'ont été.

[20] Il ajoute respecter l'ensemble de ses obligations et intervenir rapidement à chacun des problèmes dénoncés par la locataire.

[21] Il explique avoir requis deux exterminateurs différents, lesquels ont constaté l'absence de punaises de lit dans le logement concerné. Il mentionne que la locataire a d'abord refusé que l'exterminateur procède à l'inspection du logement.

[22] Enfin, il ajoute que les traitements utilisés par les exterminateurs détenant un permis délivré par les autorités gouvernementales sont approuvés par Santé Canada et sont sans danger.

[23] Quant au problème de souris, il affirme avoir agi rapidement en disposant du poison un peu partout.

Analyse et décision

Le vice de consentement

[24] Les articles 1399 à 1401 du *Code civil du Québec* énoncent ce qui suit:

« 1399. Le consentement doit être libre et éclairé.

Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion. »

« 1400. L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement. »

« 1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. »

[25] La doctrine et la jurisprudence¹ enseignent que, même en l'absence d'intention malicieuse, l'omission de renseigner la partie avec laquelle on contracte sur un fait important peut être assimilée à des fausses représentations ou un dol par réticence.

[26] Les auteurs Baudouin et Jobin² en traitent comme suit:

« 237 - Réforme du Code civil - L'article 1401 du Code civil, en incluant expressément la règle que la réticence ou le simple silence peuvent constituer un dol, consacre l'évolution jurisprudentielle antérieure et introduit peut-être, dans le droit contemporain, un certain élargissement du champ classique d'admissibilité de l'erreur provoquée par le dol. Ainsi, dans certaines circonstances, un contractant doit prendre l'initiative de révéler une chose importante à l'autre partie (par exemple silence coupable sur la nature du contrat ou réticence sur le défaut de l'immeuble vendu). L'obligation d'information, au stade de la formation du contrat, est consacrée. Toutefois, fonder l'obligation de renseignement sur le silence dolosif, strictement parlant, n'est pas toujours approprié, quand le débiteur de l'obligation d'information agit sans intention malicieuse. (...)»³

[27] En 1987, dans l'affaire *Creighton c. Grynspar*⁴, le juge Lebel écrivait:

« Je reconnais volontiers qu'il y eut imprudence de la part des intimés. Ceux-ci auraient pu se montrer plus attentifs. Cependant, l'appelant, à partir d'une confusion initiale, a su, par la rédaction de ses documents comme par son silence, en connaissant la nature et les conséquences de l'erreur, sinon la provoquer, du moins l'entretenir jusqu'au moment où elle a entraîné la signature d'une promesse de vente, portant sur un objet qui ne possédait pas les caractéristiques recherchées par les intimés. C'est donc avec raison que le premier juge a conclu à l'existence du dol et à l'annulation de la promesse de vente. »

[28] En l'espèce, la locataire et son conjoint ont tous deux témoigné de l'importance pour eux de la présence antérieure dans l'immeuble de punaises de lit et de souris dans le choix d'un logement pour leur famille. La preuve non contestée démontre que cette question a spécifiquement été adressée au locateur, lequel a répondu par la négative.

¹ *Creighton c. Grynspar*, (C.A., 1987-02-23), AZ-87011105, J.E. 87-343. 1987 CanLII 368 (QC CA), [1987] R.J.Q. 527; *Cam-spec international Inc. c. Dominion Textiles Inc.*, (C.S., 2000-09-22), 2000 CanLII 19187 (QC CS), AZ-50078797, J.E. 2000-2003, [2000] R.D.I. 641.

²Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2005, 1755 p.

³Id., pp. 296-297.

⁴Supra, note 1.

[29] Le Tribunal estime que le locateur avait l'obligation, dans les circonstances, de mieux renseigner la locataire et répondre honnêtement à sa question sur la présence antérieure dans l'immeuble de souris et de punaises de lit.

[30] Pour ces motifs, le Tribunal conclut que le consentement de la locataire lors de la signature du bail fut vicié par le défaut du locateur de la renseigner adéquatement. Le bail intervenu entre les parties est donc annulé.

[31] Considérant cette conclusion, le Tribunal rejette la demande en dommages du locateur et ne se prononcera pas quant à savoir si le logement était ou non impropre à l'habitation au départ de la locataire en décembre 2016.

Les dommages en raison des punaises de lit

[32] La locataire réclame la somme de 1 420 \$ en dommages matériels pour les dépenses reliées à l'infestation de punaises de lit (300 \$), des frais de déménagement (1 000 \$) et des frais d'électricité pour les lavages et séchages supplémentaires (120 \$).

[33] La jurisprudence constante suit depuis de nombreuses années l'analyse de ma collègue la juge administrative Jocelyne Gravel, laquelle a décidé dans la cause *Marcotte c. Garita Enterprises inc.*⁵ qu'à moins de négligence prouvée du locateur, le régime de droit applicable lorsqu'on est en présence de punaises de lit, permet l'attribution de diminution de loyer et l'obtention de la résiliation du bail, mais empêche la compensation des dommages.

[34] Or, la locataire a présenté une preuve probante que l'apparition de punaises dans son logement résulte d'un fait fautif du locateur.

[35] En effet, il est fort probable en l'instance que les punaises puissent avoir été introduites par l'impossibilité du locateur d'enrayer définitivement cette présence indésirable de petits insectes pour l'ensemble de son édifice dans lequel est situé le logement.

[36] Le locateur admet la présence dans l'immeuble de punaises avant l'arrivée de la locataire et la preuve révèle que des traitements eurent lieu dans certains logements avant l'arrivée de celle-ci ainsi que la présence de punaises de lit dans d'autres logements adjacents à celui de la locataire, durant l'occupation du logement concerné.

[37] La preuve révèle donc qu'une partie de l'immeuble, au moment où la locataire emménage dans son logement, soit en septembre 2015, était déjà aux prises avec un problème de punaises de lit, ce que le locateur a d'ailleurs volontairement omis de mentionner à la locataire.

[38] Le Tribunal fera donc droit en partie à la réclamation de la locataire de 1 420 \$ représentant 300 \$ pour l'achat de housses de matelas et de sommiers de qualité, 120 \$ en frais d'électricité pour les lavages et séchages de vêtements supplémentaires qu'elle a dû effectuer et 1 000 \$ en frais de déménagement. En l'absence de pièces justificatives quant à ces dépenses, le Tribunal accorde la somme globale de 1 000 \$ qu'il juge raisonnable dans les circonstances.

Les dommages moraux

[39] Le Tribunal a traité de l'octroi des dommages moraux dans l'affaire *Obadia c. 3008380 Canada Inc.*⁶ :

« Sous ce titre, on entend les pertes non pécuniaires subies par les locataires pour les angoisses, les inconvénients, les problèmes de quelque nature qu'on a pu leur faire subir.

L'évaluation de tels dommages demeure un défi important, car sans nécessairement en laisser le quantum à la discrétion du Tribunal, la jurisprudence a établi des balises vastes et larges, pour en arriver finalement à donner comme règle que ces pertes non pécuniaires doivent être équitables et raisonnables. (...) »

[40] En l'instance, le Tribunal fait droit à la demande de la locataire, mais pour un montant de 500 \$ qu'il juge raisonnable dans les circonstances. Le témoignage franc, spontané et détaillé de la locataire quant aux troubles et inconvénients subis justifie ce montant.

[41] En effet, la locataire a témoigné quant aux heures consacrées pour préparer le logement et pour nettoyer ses effets ainsi qu'au stress et à l'anxiété que cette situation lui a causée.

⁵ *Marcotte c. Garita Enterprises inc.*, 2013 QCRDL 21867.

⁶ *Obadia c. 3008380 Canada Inc.*, 31-940510-040P-940517 31-970718-057, décision de la Régie du logement, le 11 février 1998, M^e Gilles Joly, régisseur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DOSSIER 311110

[42] **ACCUEILLE** en partie la demande de la locataire;

[43] **ANNULE** le bail entre les parties;

[44] **CONDAMNE** locateur à payer à la locataire la somme de 1 500 \$, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 19 décembre 2016, plus les frais judiciaires de 83 \$;

[45] **REJETTE** la demande quant au surplus.

DOSSIER 317480

[46] **REJETTE** la demande du locateur.

Marilyne Trudeau

Présence(s) : la locataire
le locateur
Date de l'audience : 13 avril 2018