

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **325631 31 20170314 G** No demande : **2199102**

Date : 14 juin 2018

Régisseuse : Marilyne Trudeau, juge administrative

ÉRIC DE BLOIS

JANICK TESSIER

Locateurs - Partie demanderesse

c.

ROGER BOURGEOIS

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Les locateurs demandent des dommages-intérêts pour pertes et dégradations au logement suivant le départ sans droit du locataire ainsi que les frais judiciaires.

[2] Les parties étaient liées par un bail du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 643 \$.

[3] Le locataire habitait le logement depuis 1998. Les locateurs ont acquis l'immeuble en 2013.

Question en litige

- 1) Le locataire a-t-il quitté le logement sans droit?
- 2) Dans l'affirmative, les locateurs ont-ils droit à des dommages?

Allégations des parties

[4] Le locataire allègue avoir quitté le logement le 29 novembre 2017, en raison de ses handicaps.

[5] Il explique s'être fracturé le coude et le poignet lors d'un accident de vélo en juillet 2014 et s'être blessé au genou. Il ajoute recevoir par la suite un diagnostic de cancer de la prostate. Son conjoint tombe malade et décède. Au surplus, il perd son emploi.

[6] Le locateur, monsieur Eric Deblois, explique recevoir du locataire le 21 octobre 2016 un avis du locataire l'informant de la résiliation du bail rétroactivement au 1^{er} janvier 2017 pour cause de handicap, auquel est joint une lettre de son assureur reconnaissant son invalidité depuis le 15 juillet 2014 et confirmant le versement d'une assurance salaire.

[7] Suivant le départ du locataire, monsieur Deblois explique repeindre le logement en entier, celui-ci étant impossible à relouer en raison de son état. Le locataire étant un fumeur, les murs sont tachés et une odeur de cigarette persiste. Il fait nettoyer et repeindre entièrement le logement au coût de 3 744,64 \$ dont il demande le remboursement.

[8] Monsieur Deblois ajoute que l'état des tuiles de vinyles du plancher de la cuisine du logement au départ du locataire est tel que leur remplacement est nécessaire. Différentes réparations sont également effectuées pour lesquels 1 047,90 \$ (638,43 \$ + 283,01 \$ + 126,46 \$) sont réclamés.

[9] Les locateurs demandent également le remboursement de 43,30 \$ en frais d'énergie pour la période du 29 novembre 2016 au 28 décembre 2017 pour lesquels ils ont été facturés.

[10] Le logement est reloué au 1^{er} janvier 2017.

[11] Les locateurs réclament 30 \$ en frais de publicité.

[12] Des frais de 120 \$ de dépistage sont demandés, le locataire ayant refusé de fournir sa nouvelle adresse aux locateurs au moment de son départ.

Analyse et décision

La résiliation du bail

[13] Le Tribunal rappelle d'abord que selon les articles 2803, 2804 et 2845 C.c.Q., celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve suivante des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

[14] L'article 1974 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit :

« 1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies (...) ».

(Notre soulignement)

[15] Selon une jurisprudence constante, l'interprétation de l'article 1974 C.c.Q. est restrictive et le fardeau de la preuve repose sur le locataire qui invoque son application.

[16] L'avis doit préciser que la résiliation a lieu en raison d'un handicap précis et bien identifié. Il doit être accompagné de l'attestation de l'autorité concernée. La jurisprudence s'est prononcée à plusieurs reprises sur la question de l'attestation requise. On considère généralement qu'un certificat médical s'avère suffisant pourvu qu'il soit suffisamment précis, complet et concluant pour renseigner adéquatement le locateur.

[17] En l'instance, le locataire présente une note d'un médecin rencontré dans une clinique datée du 17 juin 2016 indiquant ce qui suit :

« À qui de droit, Monsieur Bourgeois est incapable, dû à ses handicaps sévères et permanent, de résider au 2108 rue Davidson ». (sic)

[18] Or, le Tribunal note que le nom du médecin l'ayant rédigé n'apparaît nulle part sur ce document, ni les raisons ayant conduit à une telle détermination. Par conséquent, aucune valeur probante n'est accordée à ce document.

[19] La rédaction laconique utilisée dans le billet médical rédigé par un médecin dont l'identité est inconnue ne permet pas au Tribunal de conclure que ce dernier a un handicap au sens de la loi.

[20] Le Tribunal ne peut retenir les prétentions du locataire et considère qu'il a quitté le logement concerné sans droit¹.

[21] Le logement a été reloué au 1^{er} janvier 2017 et les locateurs ne réclament aucun montant en perte de revenus considérant le paiement du loyer du mois décembre 2016.

[22] Dans les circonstances, le Tribunal est satisfait des explications de monsieur Deblois quant aux frais de publicité de 30 \$ engagés afin de relouer le logement et accorde cette somme aux locateurs.

[23] Les frais d'énergie de 43,30 \$ sont également accordés.

Les dommages matériels

[24] Les locateurs allèguent que le logement n'a pas été remis dans le même état que livré. Ils affirment avoir dépensé 4 792,54 \$ (3 744,64 \$ peinture + 638,43 \$ travaux + 283,01 \$ planchers vinyle + 126,46 \$ toilette) pour réparer le logement et le remettre en état.

[25] En vertu des articles 1890 et 1862 du *Code civil du Québec*, un locataire est responsable des dommages causés au logement, à moins qu'il ne démontre qu'il ne peut en être tenu responsable.

[26] Les différentes photographies produites démontrent un logement sale et une certaine détérioration de celui-ci.

[27] Par ailleurs, lorsqu'un locataire quitte, après une occupation prolongée, il est normal que certains travaux de rafraîchissement aient lieu au logement. Ceci résulte du vieillissement graduel d'un logement et le locataire n'assume aucune responsabilité, à cet égard. C'est le cas, notamment des travaux de plâtre et peinture rendus nécessaires par l'apposition de tableaux aux murs ou autres objets.

[28] Dans la mesure où il n'est pas établi qu'il y a eu abus ou détérioration anormale des murs, le locateur ne peut réclamer les coûts reliés à de tels travaux. De la même façon, l'entretien normal des planchers nécessite qu'il y ait rafraîchissement après un certain nombre d'années.

[29] Après analyse de la preuve, le Tribunal est d'avis qu'il y a eu au cours de l'occupation du locataire une détérioration ou dégradation du logement qui résulte d'un usage normal.

[30] En effet, la preuve démontre une occupation du logement par le locataire pendant une période de vingt ans durant laquelle le logement n'a été que partiellement repeint en 2001 et aucune rénovation n'a été faite. Il est certain qu'après une occupation aussi longue, des travaux de remise à neuf sont nécessaires.

[31] Dans les circonstances, le Tribunal rejette la demande des locateurs quant au remboursement des frais de peinture, le remplacement du plancher de vinyle de la cuisine, lequel a vraisemblablement atteint sa durée de vie utile.

[32] Les locateurs demandent aussi le remboursement de 126,46 \$ pour le remplacement de la cuvette de toilette. Ils estiment que l'état de malpropreté de celle-ci nécessitait qu'elle soit remplacée. Le Tribunal estime que la photographie présentée démontre une saleté apparente qui ne constitue pas un usage normal auquel on peut s'attendre de l'objet. Toutefois, il n'a pas été démontré que celle-ci ne pouvait être nettoyée ou était défectueuse. Par conséquent, la somme réduite de 50 \$ est accordée.

[33] Quant aux frais de dépistage de 120 \$, monsieur Deblois explique estimer cette somme en calculant le temps passé à suivre le locataire à son départ du logement jusqu'à son nouveau lieu de résidence, en fonction de son salaire à taux horaire. Or, le Tribunal ne peut lui accorder ce montant puisqu'il s'agit d'une dépense non prouvée.

[34] Le Tribunal accorde donc aux locateurs 50 \$ pour les dommages prouvés au logement.

[35] Finalement, les locateurs ont droit aux frais de notification de 9 \$ qui s'ajoutent aux frais judiciaires².

¹ Article 1975 C.c.Q.

² En vertu de l'article 7 du *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*. RLRQ, c. R-8.1, r.6.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[36] **ACCUEILLE** en partie la demande des locateurs;

[37] **CONDAMNE** le locataire à payer aux locateurs la somme de 123,30 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 14 mars 2017, plus les frais judiciaires de 83 \$;

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

Marilyne Trudeau

Présence(s) : Éric De Blois, le locateur
 le locataire
Date de l'audience : 24 mai 2018