

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **399561 31 20180518 G**

No demande : **2505652**

Date : 17 juillet 2018

Régisseuse : Jocelyne Gravel, juge administrative

GIACOMO VIGNA

Locateur - Partie demanderesse

c.

NADIA HASSID

TAYEB MOHAMEDI

Locataires - Partie défenderesse

---

## DÉCISION

---

[1] Le locateur demande la résiliation du bail, l'expulsion des locataires ainsi que l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

[2] La notification a été faite par huissier, vu le défaut de la locataire de quérir l'envoi postal. Le tout entraînant des frais au locateur dont le remboursement maximal selon la réglementation s'élève à 87,28 \$.

[3] Les parties sont liées par bail résidentiel depuis 2015 pour la location d'un cinq pièces situé au sous-sol d'un immeuble comportant cinq unités d'habitation. La locataire, son conjoint ainsi que ses 5 enfants y ont emménagé.

[4] Très tôt après l'arrivée des locataires, le locateur reçoit des plaintes de la part de la famille vivant directement au-dessus du logement. Malgré les tentatives de conciliation du locateur, les plaintes se poursuivent. En juillet 2017, le locateur reçoit un avis d'infraction relatif à la mauvaise disposition des déchets. Il demande alors à tous ses locataires de respecter les règles à ce sujet, mais il témoigne que les locataires n'ont pas suivi les directives données. Il dépose des photos en preuve où l'on constate que les ordures sont maintenant amoncelées dans la cour commune, ce qui attire les rongeurs.

[5] Le locateur témoigne de plus que le manque de soins et de contrôle des enfants endommagent prématurément son bien. À titre d'exemple, il établit qu'une porte d'entrée neuve installée en 2017 s'est rapidement endommagée. Une vitre du logement a été cassée. Le 18 août 2017, une première mise en demeure dénonçant le bruit et les comportements indésirables des occupants du logement est transmise. Plutôt que de s'améliorer, la situation s'est rapidement dégradée.

[6] En février 2018, l'un des enfants des locataires s'approprie une livraison destinée à un autre occupant de l'immeuble. Et ce n'est qu'après enquête du service de messagerie et intervention policière que le contenu du colis sera retrouvé déballé, sans facture et suivi de livraison sur le balcon de sa destinataire. Les parents ayant toujours nié l'implication de l'un de leurs enfants, même après que le messenger avait identifié l'un d'eux comme étant l'adolescent ayant faussement signé à titre d'occupant de l'adresse de livraison.

[7] Le 28 mars 2018, un feu se déclare au logement. L'huile chaude laissée sans surveillance a pris feu et endommagé une partie de la cuisine. Le locateur s'est déclaré particulièrement inquiet du fait que les pompiers ont remarqué que la pile du détecteur de fumée avait été retirée. Il témoigne que cette négligence des locataires lui a coûté les 500 \$ de sa franchise qu'il serait illusoire de réclamer aux locataires. Il devra également subir la hausse de ses assurances, sans compter les nombreux troubles que les deux mois de travaux lui ont occasionnés. Il explique, de plus, que les locataires lui donnent de nombreuses préoccupations, considérant les plaintes régulières reçues à leur égard qu'il doit gérer.

[8] Le locateur dépose également des photos illustrant l'usage inadéquat de la cour par la locataire et sa famille. En plus des ordures, meubles et autres objets y étant laissés, elle utilise plusieurs cordes à linge installées à environ 4 pieds du sol, ce qui rend l'accès plus difficile. Les enfants s'amusent également à tirer dessus ce qui la fait d'autant plus baisser de niveau. Une autre photo illustre l'un des enfants de la locataire en train d'endommager la pelouse avec une barre de fer. Le locateur reçoit également des plaintes à l'effet que l'adolescent des locataires flâne dans les escaliers de l'immeuble en compagnie de copains. Il faut noter que l'escalier en cause ne donne aucunement accès au logement des locataires qui possèdent une entrée distincte. Le locateur a également été témoin d'occasions où les enfants étaient soient laissés seuls au logement ou cognaient chez lui pour aller chercher une clef du logement.

[9] Le locateur décrit l'attitude des locataires lorsqu'il leur rapporte les nombreuses plaintes reçues à leur égard. À chaque fois, ces derniers banalisent la situation, reportent la situation sur les autres pour enfin s'emporter. La locataire lui aurait montré comment elle réplique aux plaintes de sa voisine du haut en cognant énergiquement au plafond avec un balai.

[10] Suite à la réception de la demande, les locataires seraient allés implorer les parents du locateur également impliqués dans la gestion de l'immeuble. De plus, il a reçu les confidences d'une occupante de l'immeuble qui se sent intimidée par l'entourage des locataires. Il lui a donné instruction de ne plus avoir de contact même visuel avec ces derniers.

[11] L'occupante vivant au logement au-dessus a témoigné. Elle décrit les cris de mort, claquage de portes et coups sur les murs qu'elle entend les soirs, en début de nuit ainsi que les fins de semaine. Les jours de la semaine elle est au travail. Elle fait entendre quelques-uns des nombreux enregistrements (plus d'une vingtaine) en sa possession, répartis sur les deux dernières années où le Tribunal a pu constater l'ampleur du dérangement. Plusieurs personnes y crient dont des voix adultes et des enfants en crise. Ces dérangements sont continuels et imprévisibles, S'ils surviennent après 22 heures, ils perturbent son sommeil. Le témoin peut affirmer que les cris entendus proviennent d'enfants différents.

[12] Le témoin explique avoir elle-même trois enfants et elle reconnaît le bruit normal qu'une famille peut occasionner. Avant l'arrivée des locataires, une autre famille y vivait sans qu'elle s'en plaigne. Ce qui est différent, par contre, c'est l'attitude de la locataire et de son conjoint. Dès la première fois où elle a tenté gentiment de leur demander de diminuer le bruit, le conjoint de la locataire l'a insultée. Il a utilisé un ton menaçant en lui disant qu'il a le droit de faire ce qu'il veut dans sa maison. Le témoin et la locataire entretenaient des bonnes relations au début. Les enfants des deux familles jouaient ensemble et le témoin a déjà apporté de l'aide à sa nouvelle voisine.

[13] Le témoin décrit que l'adolescent de 17 ans des locataires flâne avec ses amis dans les escaliers menant aux logements d'étages supérieurs de l'immeuble. Elle a souvent dû l'avertir de ne pas faire de bruit, car sa chambre à coucher donne près de ces escaliers extérieurs. Elle a dû souvent ramasser les mégots et autres déchets lancés par ces jeunes. Elle indique cependant, en témoignage principal, que ce dernier n'a jamais été impoli avec elle.

[14] Le témoin explique comment le fils des locataires lui a volé un colis lui étant destiné en février 2018. Lorsque le livreur s'est présenté, il a faussement indiqué être occupant du logement et il a même signé le bordereau de livraison. Le livreur est revenu à l'immeuble et il a reconnu l'enfant des locataires comme étant la personne ayant signé son bordereau de livraison. Lui et ses parents ont cependant continué de nier toute responsabilité dans l'incident. Ils ont même appelé les policiers pour dénoncer l'intervention du témoin auprès d'eux.

[15] Après explications obtenues des deux parties, les policiers ont fait comprendre à la famille que des accusations criminelles pourraient être déposées. Bien qu'on ait continué de nier, le témoin a retrouvé le contenu de son paquet lancé sur son balcon. Sans toutefois récupérer sa facture et son bon de livraison où apparaissait la signature de l'adolescent.

[16] Le témoin décrit la locataire comme une personne nonchalante, débordée par les comportements inappropriés de son conjoint et de certains de ses enfants. Mais la locataire refuse catégoriquement d'accepter une quelconque responsabilité à l'égard du trouble que sa famille occasionne aux autres. Elle choisit plutôt d'accuser tous et chacun d'être responsables de ses malheurs pour ensuite implorer les gens de ne pas lui nuire. En cas contraire, ce sont les insultes et les menaces qui sont utilisées.

[17] Elle témoigne ne plus utiliser la cour depuis l'arrivée des locataires à cause des vêtements tombés au sol, vieux meubles et autres ordures y étant laissés par la locataire et sa famille. La locataire aurait même, à certaines occasions, utilisé sa poubelle de façon inadéquate. Les animaux ayant par la suite éparpillé les restes de nourriture qu'elle a ramassés. Elle a également été témoin que les enfants des locataires ont joué avec de la peinture dans l'entrée de garage, ce qui a sali le pavé uni qui a dû être nettoyé.

[18] Ce témoin principal décrit les gestes d'intimidation dont elle est victime à l'approche de l'audience. Le conjoint de la locataire l'a interceptée dans la rue en la traitant d'ennemie. Il a craché en sa direction. Certains membres de leur communauté commune l'accusent d'user de harcèlement à l'égard de la famille de la locataire. Elle ne sait pas ce qui a bien pu leur être dit à son sujet pour qu'ils tentent de la dissuader de venir témoigner. Elle est très inconfortable avec la situation, alors qu'elle est victime et non pas la personne en cause par le recours. Durant son témoignage sincère donné malgré tout de façon posée, le témoin s'est plainte à deux reprises que la locataire l'intimidait dans leur langue étrangère commune. La seconde fois, le Tribunal lui a demandé de rapporter les propos de la locataire. Elle lui aurait dit que l'enfer existe et que sa tombe était proche, propos qui n'ont pas été niés en défense.

[19] Le témoin termine son témoignage en concluant qu'il ne lui est plus possible de vivre cette situation qui se dégrade rapidement. Elle est nerveuse, se sent intimidée et elle ne peut plus jouir en paix de son logement. Elle sent sa sécurité menacée.

[20] La mère du locateur rendra un court témoignage pertinent. Elle décrit les cris de mort de la locataire entendus lors de visites à l'immeuble. À une occasion, elle était au logement au-dessus et elle a observé que les murs tremblaient. Elle est descendue et la locataire lui aurait alors confié que son conjoint battait son fils et qu'elle tentait d'intervenir.

[21] En défense, la locataire tente de faire porter la majeure responsabilité des dérangements décrits sur son fils de 18 ans qui aurait quitté la maison depuis un mois et sur son conjoint qui serait retourné à l'étranger. La locataire a répondu positivement à une suggestion de son procureur que son conjoint l'avait abandonnée au Canada il y a trois mois en compagnie de leurs six enfants. Situation n'étant cependant pas anormale pour la famille, considérant les fréquentes absences prolongées passées du père de cette famille décrites par les témoins.

[22] La locataire a également répondu à une question hautement suggestive qu'un de ses enfants fait de fréquentes crises et qu'il est médicamenté à ce sujet. La locataire nie faire du bruit la nuit, car elle et ses enfants se couchent vers 21 h 00. Elle indique qu'il est normal que ses enfants se chamaillent entre eux durant les heures de vie normale. Elle entend aussi des bruits d'enfants de ses voisins. Elle nie avoir disposé de façon inappropriée d'ordures : ce serait plutôt elle qui ramasserait celles d'autres occupants de l'immeuble et des enfants jouant dans la cour.

[23] Lorsque confrontée aux photos illustrant des biens et meubles laissés sous le balcon d'un autre occupant, elle précise que, suite au feu, elle devait faire aérer ses choses. Et pour les vêtements et souliers jonchant le sol et même une pelle présente durant la saison chaude, elle accuse tous les enfants du quartier qui viennent jouer dans la cour. Les cordes à linge basses étaient déjà installées dans la cour lors de son arrivée. Elle précise que son fils a cessé les attroupements dans les escaliers après avoir été averti par sa voisine.

[24] Quant à l'incident du colis, la locataire témoigne ne pas avoir été présente lors de cette livraison. Elle n'a donc rien à ajouter relatif à cet incident. Elle explique avoir entretenu de bonnes relations avec sa voisine plaignante qui se sont détériorées après une dispute entre elle et son conjoint. La locataire témoigne vouloir vivre tranquille et rechercher un plus grand logement pour y loger sa famille. Ce qu'elle n'aurait pu trouver à ce jour. Elle est en attente d'un logement subventionné. Elle précise que c'est difficile d'encadrer ses nombreux enfants, mais qu'elle fait de son mieux.

[25] La locataire témoigne avoir été dérangée par les pleurs de son bébé lorsqu'elle cuisinait des frites. Elle aurait mis, par erreur, le rond de la cuisinière au maximum croyant l'éteindre. L'huile aurait rapidement pris feu. Elle admet avoir préalablement retiré la pile du détecteur de fumée lorsqu'il s'est déclenché sans raison en sonnant de façon continue. Elle ne savait pas quoi faire. Elle promet s'assurer à l'avenir qu'une pile y soit toujours installée.

### **Analyse**

[26] Le locateur invoque que les locataires ont contrevenu aux obligations légales mentionnées aux articles 1855 et 1860 du C.c.Q. qui se lisent comme suit :

**1855.** Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence.

**1860.** Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

[27] Dans la cause *Lacasse c. Picard*<sup>1</sup>, le juge administratif, Gérald Bernard, a dégagé le cadre d'analyse d'une demande de résiliation pour troubles de comportements qu'une jurisprudence constante de la Régie du logement a appliqué depuis. On peut donc y lire :

« Pour réussir en la présente cause, le locateur doit établir qu'un locataire ou une personne dont il est responsable ou à qui il permet l'accès du logement a eu, au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui, par leurs répétitions et insistances, agacent, excèdent ou importunent gravement les autres occupants du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit. »

[28] La fréquence et la constance des troubles occasionnés par la locataire et sa famille aux autres occupants de l'immeuble rencontrent ces critères. La preuve prépondérante est à l'effet que les agissements répétés et continus de ces personnes ont grandement dérangés ses voisins.

[29] Tout d'abord, le bruit excessif que le Tribunal a été en mesure de constater. Il s'agit de cris autres que ceux pouvant être perçus d'enfants, même turbulents. Des voix d'adultes sont en cause et donnent l'impression d'une violence familiale généralisée. De plus, la locataire n'assure pas le contrôle exigé sur ses enfants. Il lui revient de s'assurer que ses enfants et leurs amis ne troublent pas la jouissance normale de ses voisins, ce qu'elle a fait défaut de faire, tout en niant l'étendue de la problématique.

[30] Le Tribunal n'a pas été convaincu que le départ du fils devenu majeur et des absences prolongées du père assureront la quiétude et la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

[31] Bien que le Tribunal accepte que l'incendie n'ait été qu'un accident, le témoignage de la locataire à l'égard du détecteur de fumée dénote son insouciance à l'égard de la sécurité de tous les occupants de l'immeuble. Plutôt que d'aviser le locateur du possible dysfonctionnement du détecteur de fumée, elle a choisi d'en retirer la pile ne sachant pas quoi faire. Or, il est en preuve que le locateur et ses parents sont souvent présents et réceptifs aux besoins de leurs locataires. À ces faits s'ajoutent les dommages prématurés faits au logement et à la cour commune ainsi que la disposition insouciante des déchets. Le Tribunal conclut que les locataires ont également contrevenu à leur obligation de faire usage du bien loué de façon prudente et diligente. Le tout ayant causé tracas et dépenses supplémentaires au locateur. Ce dernier a dû gérer des plaintes continues depuis les trois années d'occupation de la locataire et de sa famille.

[32] Vu ce qui précède, le locateur a justifié son droit d'obtenir la résiliation du bail. Aux plaintes légitimes et preuves accablantes du vol de l'un de ses enfants, elle répond par l'aveuglement volontaire et l'intimidation envers les victimes. Dans ce contexte, il est jugé que l'émission d'une ordonnance s'avère impossible. Et ces comportements, même faits à l'audience, illustrent le besoin d'ordonner l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

---

<sup>1</sup> 18 890911 014G, Régie du logement, le 17 octobre 1989.

**POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :**

[33] **ACCUEILLE** la demande du locateur.

[34] **RÉSILIE** le bail intervenu entre les parties;

[35] **ORDONNE** l'expulsion des locataires et de tous les occupants du logement;

[36] **ORDONNE** l'exécution provisoire, malgré l'appel, de l'ordonnance d'expulsion à compter du 20<sup>e</sup> jour de sa date ;

[37] **CONDAMNE** les locataires à payer au locateur les frais judiciaires de 75 \$ et de notification admissibles de 87,28 \$.

---

Jocelyne Gravel

Présence(s) :           le locateur  
                              la locataire  
                              M<sup>e</sup> Stéphane Poulin, avocat de la locataire

Date de l'audience :   12 juillet 2018