

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE GATINEAU

No dossier : **118777 22 20131030 G** No demande : **1350639**

Date : 18 octobre 2018

Régisseuse : Anne A. Laverdure, juge administrative

DIANE EMARD

PIERRE CHASLES

Locataires - Partie demanderesse

c.

JULIE BRISSON

MICHEL DESPATIE

Locateurs - Partie défenderesse

D É C I S I O N

CONTEXTE

- [1] Les demandeurs allèguent que les défendeurs ont fait preuve de mauvaise foi dans la reprise du logement.
- [2] Ils réclament des dommages.
- [3] Le bail entre les parties était de la période du 5 juillet 2012 au 30 juin 2013.

QUESTION EN LITIGE

- [4] La reprise de possession a-t-elle été obtenue de mauvaise foi?

ANALYSE ET DÉCISION

- [5] La preuve démontre que, quelques mois après avoir emménagé dans le logement, les demandeurs reçoivent une demande de reprise de possession, le 11 février 2013 plus exactement.

[6] Les défendeurs leur expliquent que leur situation a changé, qu'il y a séparation et qu'ils ont des difficultés financières. Ils veulent reprendre le logement pour y loger la défenderesse¹, copropriétaire du logement. Ils veulent reprendre le logement pour le 1^{er} juin 2013.

[7] Le Tribunal note au passage que le délai pour envoyer un avis de reprise de possession est largement dépassé lorsqu'ils demandent la reprise de possession au mois de février 2013.

[8] Les demandeurs acceptent néanmoins de quitter le logement. Ils quitteront le 5 juin 2013. Non seulement les défendeurs ne leur offrent aucune indemnité, mais ils réclament un loyer pour les 5 premiers jours de juin.

[9] La somme demandée ne sera toutefois pas payée par des demandeurs.

[10] La défenderesse déclare avoir habité le logement pendant un mois. Selon leur témoignage, les défendeurs cesseront effectivement de vivre séparés en juillet 2013. Le défendeur dit qu'ils avaient besoin de prendre du recul.

[11] La preuve démontre aussi que le 11 juillet 2013, un bail est signé avec de nouveaux locataires au montant de loyer de 1 375 \$. Le bail des demandeurs était au loyer de 1 350 \$.

[12] Il est de connaissance judiciaire qu'entre le moment où un locateur met en location et signe un bail, il se passe minimalement quelques jours, ne serait-ce que pour la visite des lieux et la vérification des renseignements.

[13] Le logement a donc dû être annoncé avant le 11 juillet 2013.

[14] Un autre élément de la preuve questionne le Tribunal. Dans un message texte daté du 15 juillet 2013, la défenderesse écrit :

« Bonsoir Pierre, c Julie la proprio de bellefeuille, nous n'arrivons pas à faire fonctionner l air climatisé, il fait 92! Est-ce que vous avez fermé une switch durant l hiver qu on doit rouvrir? Merci »²

(le texte est repris sans correction)

[15] Cela implique que l'air climatisé n'a pas fonctionné durant la période où la défenderesse a habité le logement. De deux choses l'une, les températures étaient clémentes ou personne n'habitait le logement

[16] Mais prenons pour acquis que les défendeurs ont réellement eu besoin de vivre un petit moment séparément; la reprise de possession d'un logement, impliquant la négation du droit au maintien dans les lieux, exige que l'intention des locateurs ne soit pas temporaire ni volatile.

[17] On ne peut pas reprendre un logement pour l'habiter 2 ou 3 semaines au gré des humeurs du couple.

[18] Le Tribunal souligne aussi que les défendeurs n'ont jamais obtenu l'autorisation de la Régie du logement pour remettre le logement sur le marché locatif contrairement à l'article 1970 du *Code civil du Québec*.

[19] Le Tribunal considère qu'il s'agit donc bel et bien d'une reprise de mauvaise foi aux termes de l'article 1968 du *Code civil du Québec*.

[20] Le Tribunal prend en considération que les demandeurs venaient d'emménager et avaient fait certains travaux d'aménagement. Le Tribunal prend également en considération que les demandeurs avaient indiqué leur désir de rester dans le logement puisqu'ils « adoraient vivre au 40 de Bellefeuille »³.

[21] Le Tribunal prend finalement en considération qu'aucune indemnité n'a été versée pour compenser les frais de déménagement et de branchement aux services publics.

[22] Le Tribunal estime qu'un montant de 1 000 \$ est raisonnable dans les circonstances, en ce qui a trait aux dommages matériels et moraux vu les factures déposées⁴ et les frais de branchement que connaît le Tribunal⁵.

¹ Pièce L-1.

² Pièce L-2.

³ Pièce L-3, courriel de la demanderesse à la défenderesse du 11 février 2013.

⁴ Pièce L-4.

⁵ Ici, le Tribunal réfère à la connaissance judiciaire de l'article 2806 du *Code civil du Québec*.

[23] Il accorde aussi 5 000 \$ en dommages punitifs afin que la fonction préventive⁶ de tels dommages force les défendeurs à ne pas récidiver.

[24] Les frais judiciaires applicables sont adjugés contre les défendeurs selon le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*⁷.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[25] **CONDAMNE** les défendeurs à verser aux demandeurs la somme de 6 000 \$, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 30 octobre 2013, plus les frais judiciaires de 88 \$.

Anne A. Laverdure

Présence(s) : la locataire
 les locateurs
Date de l'audience : 27 août 2018

⁶ Article 1621 du *Code civil du Québec*.

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

