

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **318408 31 20170202 G** No demande : **2171151**

Date : 01 novembre 2018

Régisseuse : Louise Fortin, juge administrative

CHRISTIANE DELISLE

CLAUDE VIENS

Locataires - Partie demanderesse

c.

DIANE FILION

Locatrice - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Suivant un recours introduit le 2 février 2017, les locataires réclament une somme de 9 761,22 \$ à titre de dommages matériels et une somme de 2 000 \$ à titre de dommages pour troubles et inconvénients, le tout avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. et les frais.

[2] Les parties étaient liées par un bail du 1^{er} février 2001 au 30 juin 2002 à un loyer mensuel de 600 \$ par mois, reconduit jusqu'en juillet 2016.

[3] En vertu de leur bail, les locataires assumaient le chauffage et l'électricité de leur logement.

[4] Les locataires témoignent qu'au cours du mois d'avril 2014, ils ont appris qu'ils assumaient aussi le chauffage du logement du sous-sol, soit le [adresse 1], alors que le bail de l'occupant du sous-sol prévoyait que le chauffage était inclus dans le prix de son loyer.

[5] Ils ont alors mandaté un maître électricien monsieur Moustafa Ghidy d'Électrique Watts Electric qui a procédé à une inspection du système de chauffage le 12 mai 2014 et conclut ce qui suit :

« To whom it may concern:

This is to inform you according to our visit at the above address, we observe that

Four of the water heat radiators that are installed at [address 1] residence of Mr. Wells Are still been fed by Mr. Viens central water heating system.

This system has been source of heating for Mr. Viens which he is paying for it since March 2001.

This is an electrical water heating system with capacity of 20 Kilo Watt at 240 volt. According to our verification of the two tenets Hydro Bill clearly is evident that Mr. Viens

Has been paying a lot more than Mr. Wells, we also did notice Mr. Wells residence has a few electric baseboard heaters.

In our view, as per photos of the apartment #[address 1] the tenant or the owner of the building should held responsible for approximately 20% to 25% of the total hydro consumption of the apartment [address 2].

In conclusion one must be able to determine and rectify the difference of the Hydro Bill for Mr. Viens.

Mr. Viens has all the needed document, Hydro bills and letters in his position which will proof of this claim.

For further information please do not hesitate to contact our firm ». (sic)

[6] Les locataires réclament donc une somme de 8 432,33 \$ laquelle représente 22,5 % des frais d'électricité en capital et intérêts qu'ils ont payés en trop de 2001 à 2014 pour le chauffage du logement du sous-sol.

[7] Ils réclament aussi une somme de 287,44 \$ pour les honoraires du maître électricien, 241,45 \$ à titre de frais d'avocat pour l'envoi d'une mise en demeure, 300 \$ pour la perte d'une journée de travail, 500 \$ pour la perte d'une journée de travail de leur témoin expert monsieur Ghidy et 2 000 \$ pour le stress et les troubles et inconforts qu'ils ont subis en raison de ce problème.

[8] En regard des sommes réclamées par les locataires, le tribunal a soulevé d'office la question de la prescription extinctive de trois ans et demandé aux locataires pourquoi ils n'avaient pas introduit leur recours en avril 2014 mais uniquement en 2017.

[9] Sur ce, le locataire a expliqué qu'il n'avait pas encore en main l'information d'Hydro-Québec et aussi qu'il attendait que le recours intenté par le locataire du sous-sol contre la locatrice soit entendu devant la Régie du logement.

[10] Il explique également qu'il avait introduit le présent recours devant la Cour du Québec, division des petites Créances, mais que sa demande a été rejetée en 2015 au motif que son recours aurait dû être introduit devant la Régie du logement.

[11] Ainsi, il prétend qu'ils sont en droit de réclamer les dommages qu'ils ont subis à compter de 2001.

[12] La locatrice conteste la demande ainsi que les délais pour intenter le présent recours.

[13] Elle a acheté l'immeuble au printemps 2000 avec son conjoint qui est décédé depuis.

[14] En novembre ou décembre 2000, elle a appris que les radiateurs à eau chaude dans le logement du sous-sol étaient alimentés et rattachés à la boîte électrique des locataires. Elle a alors fait fermer les valves des radiateurs en question et fait installer des radiateurs électriques dans le logement du locataire du sous-sol branchés sur la boîte électrique de ce dernier.

[15] Considérant alors que le locataire du sous-sol devait à l'avenir assumer le coût du chauffage, elle a convenu avec lui d'une diminution de loyer de 20 \$ par mois.

[16] En 2014, elle a appris lors d'une audition devant la Régie du logement que le locataire du sous-sol avait rouvert les valves des calorifères à eau chaude de sorte qu'elle a fait immédiatement couper les tuyaux d'alimentation pour éviter que cela ne se reproduise.

[17] Ainsi, elle considère qu'elle n'est pas responsable des dommages réclamés.

[18] Par ailleurs, si le tribunal est d'opinion qu'elle est seule responsable, elle soumet que la demande du locataire est exagérée et tardive.

[19] À ce titre, elle fait témoigner madame Mélanie Lapierre représentante d'Hydro-Québec, laquelle dépose l'historique de consommation du logement des locataires de 2009 à 2016 et du logement du sous-sol de 2009 à 2015.

[20] Madame Lapierre témoigne également qu'Hydro-Québec considère que la période hivernale se situe entre les mois de décembre et avril et que la consommation d'électricité peut varier selon les habitudes de vie des occupants.

[21] C'est ainsi que se résume l'essentiel de la preuve.

Analyse

[22] Après analyse de la preuve, le tribunal conclut que la locatrice est responsable de la surconsommation électrique encourue par les locataires. Elle aurait dû s'assurer, si tel est le cas, que le locataire du sous-sol ne puisse ouvrir les valves des radiateurs, preuve qui ne repose que sur une simple allégation.

[23] En regard de la prescription extinctive de trois années applicables à ce type de recours, les articles 2921 et 2925 C.c.Q. prévoient :

« **2921.** La prescription extinctive est un moyen d'éteindre un droit par non-usage ou d'opposer une fin de non-recevoir à une action. »

« **2925.** L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans. »

[24] L'article 2878 C.c.Q. stipule :

« **2878.** Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours, lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès. »

[25] Cette disposition est d'interprétation restrictive¹ et les cas de suspension de la prescription pour l'impossibilité d'agir doivent demeurer des exceptions à la règle voulant que la prescription court contre tous.

« **2904.** La prescription ne court pas contre les personnes qui sont dans l'impossibilité en fait d'agir soit par elles-mêmes, soit en se faisant représenter par d'autres. »

[26] En vertu de la jurisprudence², le tribunal peut d'office, de son propre chef, soulever le motif de la prescription après avoir entendu les parties.

[27] En ce qui concerne les dommages réclamés, il est manifeste que les locataires ont produit leur demande plus de trois ans après les constatations des dommages.

[28] Aussi, les explications données par les locataires sont totalement insuffisantes, afin que le tribunal puisse considérer qu'ils ont été empêchés de produire leur demande dès la connaissance des faits en cause afin de protéger leurs droits et interrompre la prescription.

[29] L'article 2892 C.c.Q. stipule :

« **2892.** Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai de prescription.

La demande reconventionnelle, l'intervention, la saisie et l'opposition sont considérées comme des demandes en justice. Il en est de même de l'avis exprimant l'intention d'une partie de soumettre un différend à l'arbitrage, pourvu que cet avis expose l'objet du différend qui y sera soumis et qu'il soit notifié suivant les règles et dans les délais applicables à la demande en justice ».

[30] De plus, suite à la décision de la Cour du Québec, Division des petites créances, qui a rejeté en 2015 leur demande pour défaut de compétence, les locataires disposaient d'un délai de trois mois pour introduire à nouveau leur recours devant le présent tribunal, afin d'interrompre la prescription, tel que le permet l'article 2895 C.c.Q., ce qu'ils n'ont pas fait :

« **2895.** Lorsque la demande d'une partie est rejetée sans qu'une décision ait été rendue sur le fond de l'affaire et que, à la date du jugement, le délai de prescription est expiré ou doit expirer dans moins de trois mois, le demandeur bénéficie d'un délai supplémentaire de trois mois à compter de la notification de l'avis du jugement, pour faire valoir son droit.

Il en est de même en matière d'arbitrage; le délai de trois mois court alors depuis le dépôt de la sentence, la fin de la mission des arbitres ou la notification de l'avis du jugement d'annulation de la sentence ».

[31] Ainsi, le recours des locataires ayant été introduit seulement le 2 février 2017, ceux-ci ne peuvent réclamer des dommages au-delà du 2 février 2014.

¹ 9103-4421 Québec inc. c. Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal, 2016 QCCA 15.

² Coopérative d'habitation Louis-Hector de Callière (Montréal) c. Votre Argent inc., 2014 QCCQ 1652.

[32] Ainsi, seuls les mois de février, mars et avril 2014, mois qui sont considérés comme faisant partie de la saison hivernale par Hydro-Québec, peuvent être retenus.

[33] Pour ce qui est des dommages admissibles, le Tribunal retient l'historique de consommation d'Hydro-Québec produit par madame Lapierre, la facture du 23 janvier au 23 mars 2014 (584,93 \$) et la facture du 23 mars au 22 mai 2014 (262,90 \$) pour un total de 847,83 \$.

[34] Considérant que les dommages subis par les locataires représentent selon la preuve 22,5 % de cette somme, ces derniers ont droit à une somme de 190,76 \$ pour l'électricité payée en trop.

[35] Pour ce qui est des autres dommages matériels réclamés, le tribunal fait droit uniquement aux frais d'expertise de 287,44 \$.

[36] Quant aux frais d'avocat réclamés et la perte d'une journée de travail des locataires, le tribunal ne peut y faire droit puisqu'il s'agit de dommages indirects.

[37] Pour ce qui est de la perte d'une journée de travail de leur témoin expert, le tribunal ne dispose d'aucune preuve et ne peut y faire droit.

[38] Aussi, la preuve ne permet pas de conclure à des dommages exemplaires. Pour ce qui est des dommages pour troubles et inconvénients, considérant la courte période applicable, le tribunal accorde 100 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[39] **CONDAMNE** la locatrice à payer aux locataires la somme de 578,20 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 2 février 2017, plus les frais judiciaires de 84 \$;

[40] **REJETTE** la demande au surplus.

Louise Fortin

Présence(s) : les locataires
la locatrice
Date de l'audience : 4 septembre 2018