

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **424182 31 20181022 G**

No demande : **2611820**

Date : 06 décembre 2018

Régisseur : Jean Gauthier, juge administratif

NUNZIO MAURO

Locateur - Partie demanderesse

c.

N'KEYAH TYNETTE LORD

Locataire - Partie défenderesse

et

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

Partie intéressée

---

### D É C I S I O N

---

[1] Le 22 octobre 2018, le locateur dépose au Tribunal une demande en résiliation de bail et d'éviction de la locataire et des autres occupants du logement pour les motifs suivants :

- la locataire et des occupants fument du cannabis et autres drogues dans le logement en contravention au bail.
- la locataire nuit à la jouissance paisible des autres locataires de l'immeuble : bruit intolérable, musique forte, va-et-vient continuels tard la nuit, ordures sur le balcon et interventions fréquentes des policiers.

#### Les faits pertinents

[2] Les parties sont liées par le bail d'un logement subventionné de quatre pièces et demie au loyer mensuel de 767 \$, dont la part de la locataire s'élève à 142 \$. Il a débuté le 31 juillet 2017 et se termine le 30 juin 2019. Il est situé au troisième étage d'un quintuplex, dont le sous-sol est occupé actuellement par le locateur qui a occupé le rez-de-chaussée jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

[3] Le bail original déposé par le locateur comporte la mention « pas de drogue dans le logement ». Cette mention n'apparaît pas sur la copie déposée par la locataire. Le Tribunal n'en tiendra donc pas compte.

[4] Les témoignages et la preuve documentaire retenus par le Tribunal :

**En demande :****1. Le locateur**

[5] Il prétend subir un préjudice sérieux et en fait la preuve comme suit :

- Des odeurs persistantes de cannabis envahissent l'immeuble et l'affectent considérablement.
- La locataire reçoit des personnes qui écoutent de la musique forte, font énormément de bruit et de va-et-vient à toute heure du jour et de la nuit.
- Au moins deux autres personnes occupent les lieux à temps plein.
- De nombreuses chicanes ont lieu dans le logement ou dans l'escalier attenant.
- Peu après l'arrivée de la locataire, soit le 15 septembre 2017, il lui transmet une mise en demeure relativement à la consommation de cannabis et au comportement des occupants du logement.
- Le 22 décembre 2017, il transmet un avis de non-renouvellement de bail à la représentante de l'OMH de Montréal chargée du bail de la locataire afin que cette dernière en soit avisée. Une deuxième lettre est transmise au même effet le 23 avril 2018.
- Il a tenté à plusieurs reprises de parler à la locataire afin qu'elle change son comportement, mais celle-ci ne répond jamais à la porte et refuse systématiquement tout courrier recommandé.
- Il est empêché de dormir régulièrement à cause du bruit incessant.
- Elle paye son loyer en retard presque tous les mois.
- Il a appelé la police à au moins trois reprises pour tapage nocturne.
- Lui et sa conjointe sont découragés, complètement exaspérés et vivent une situation infernale.
- Les autres locataires de l'immeuble souhaitent résilier leur bail si la situation perdure.

**2. Sylvie Carone**

- Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, elle occupe le logement adjacent avec son conjoint, le fils du locateur.
- Elle doit supporter du bruit, des cris et du va-et-vient continuels dans l'escalier à toute heure du jour et de la nuit.
- L'odeur du cannabis est persistante et forte.
- Le 23 septembre 2018, elle a transmis une lettre au locateur relatant cet état de fait en lui demandant de régler la situation de façon permanente.
- Le 12 octobre en pleine nuit, une chicane a eu lieu dans l'escalier; elle la décrit comme une situation d'enfer qui l'a terrorisée, elle et son fils.
- Le 14 octobre, en fin de soirée, un bruit épouvantable provenait du logement, elle a frappé à la porte pour parler à la locataire qui ne lui a jamais répondu. Cette situation s'est répétée les 28, 31 octobre, 4 et 18 novembre.
- Elle est incapable de dormir.

**3. Dino Mauro**

- Il est le fils du locateur et le conjoint de Sylvie Carone, il corrobore son témoignage.

**4. Josée Tiseo**

- Elle occupe le rez-de-chaussée avec sa mère âgée, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018.
- Elle s'est plainte à de nombreuses reprises au locateur des odeurs de cannabis et du bruit incessant, notamment par mise en demeure écrite.
- Entre autres, à une occasion, à deux heures trente du matin, un jeune homme a sonné à sa porte lui enjoignant d'ouvrir la porte de l'escalier.
- Elle ne se sent aucunement en sécurité.
- Elle menace le locateur de résilier son bail si la situation perdure.
- Elle a découvert des vers blancs sur son balcon à cause de l'accumulation des déchets chez la locataire.

**5. Caroline Joly**

- Elle est la conjointe du locateur et corrobore son témoignage.

**En défense :****1. Cynthia Lord**

- Elle est la mère de la locataire.
- Elle la visite fréquemment, parfois avec ses enfants et ses petits-enfants.
- Elle n'a jamais remarqué la présence d'autres personnes dans le logement.
- Elle y dort parfois et ne remarque aucun bruit particulier.

**2. la locataire**

Elle nie catégoriquement les faits.

- Le logement et les portes sont mal insonorisés et elle entend le bruit des autres logements dont la télévision au rez-de-chaussée.
- Elle ne fait pas de bruit. Elle prétend qu'elle fait une vie normale, elle se réveille le matin vers sept heures trente, son bébé de 11 mois est couché vers 20 heures.
- Elle a de la visite de façon ponctuelle.
- Les altercations ont eu lieu en novembre 2017 lorsqu'elle a subi de la violence conjugale avec son ex-conjoint.
- Elle a une prescription médicale depuis janvier 2018 pour la consommation de cannabis.
- Elle mentionne que la police n'a jamais émis de constat d'infraction pour le bruit et que leurs nombreuses visites étaient justifiées à une occasion, pour violence conjugale, une autre pour une coupure au pied et une autre à cause d'un problème médical de son enfant.
- Elle consomme du cannabis régulièrement dans sa chambre à coucher, la porte fermée.
- Elle soutient que le locateur veut la mettre à la porte sans aucun motif.

**Analyse et décision**

[6] D'entrée de jeu, le Tribunal souligne que l'avocat stagiaire de la locataire s'était engagé à produire la prescription médicale de sa cliente dans un délai de cinq jours, engagement auquel aucune suite n'a été donnée. De toute façon, cette prescription n'est d'aucune pertinence dans les circonstances compte tenu des faits mis en preuve et tel qu'expliqué plus loin.

[7] Par ailleurs, le Tribunal considère que l'absence ou la présence d'une clause interdisant l'usage de drogues n'est d'aucune pertinence dans les circonstances.

[8] L'article 1855 du *Code Civil du Québec* se lit :

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

**Questions en litige**

- La locataire utilise-t-elle son logement avec prudence et diligence ? Non.
- L'utilisation régulière de cannabis, même à des fins thérapeutiques, peut-elle entraîner la résiliation du bail ? Oui.
- Le comportement de la locataire et des occupants du logement entraîne-t-il la résiliation du bail ? Oui.
- Le locateur subit-il un préjudice sérieux ? Oui.

[9] Il appartient au locateur, conformément à l'article 2803 du *Code civil du Québec*, de démontrer que la locataire a manqué à l'une de ses obligations et que cette faute lui cause un préjudice sérieux.

[10] La résiliation du bail étant une sanction fort importante, en ce sens, la preuve et les motifs y conduisant devront l'être tout autant<sup>1</sup>.

[11] En l'instance, la preuve présentée s'avère suffisante pour conclure que la locataire a fait défaut de se conformer à son devoir d'user du bien loué avec prudence et diligence.

<sup>1</sup> 31-091221-020G *Amaral-Pereira c. Casseus*; 18-02-2010 Chantale Bouchard.

## L'usage du cannabis

[12] La preuve du locateur est prépondérante puisque les témoignages présentés sont précis, détaillés et cohérents. Celle-ci a convaincu le Tribunal que les odeurs de cannabis provenant du logement sont persistantes et dérangeantes. Le témoignage du locateur est corroboré par les occupants de l'immeuble qui ont tous rendu un témoignage crédible et même par la locataire qui admet en consommer dans sa chambre à coucher. La consommation a été illégale jusqu'en janvier 2018 lorsque la prescription a été émise. Qu'elle soit maintenant légale n'a aucun effet sur son caractère très nuisible pour les autres occupants de l'immeuble qui subissent ainsi un inconvénient sérieux.

[13] Le Tribunal fait siens les propos tenus par le juge administratif André Gagnier, qui dans une affaire similaire écrivait<sup>2</sup> :

Même si il peut paraître superfétatoire d'en traiter à ce stade, la consommation de cannabis de la locataire cause clairement de sérieux préjudices et la preuve, dont le certificat médical de la locataire lui permettant de consommer cette drogue pour son aspect thérapeutique, démontre clairement que cette consommation ne cessera pas or, ce n'est pas parce qu'une personne ne commet pas une infraction criminelle en possédant ou en consommant de la marijuana prescrite par un médecin que cela crée un droit d'indisposer les voisins en leur imposant ce que l'on appelle couramment la fumée secondaire.

## Le comportement des occupants

[14] Encore une fois, le Tribunal, en usant de sa discrétion, juge tout à fait crédibles et cohérents les témoignages en demande. Il met en doute la crédibilité de la locataire lorsque, selon sa version, elle mènerait une vie tout à fait normale d'une jeune mère de famille avec un bébé de 11 mois. La preuve démontre plutôt une situation tout à fait différente : un logement surpeuplé, des rencontres de groupe d'amis régulières, la consommation permanente de cannabis, des chicanes et du va-et-vient constant.

[15] Le Tribunal est convaincu par la preuve prépondérante en demande que tous les autres occupants de l'immeuble vivent une situation intenable et persistante depuis l'arrivée de la locataire.

[16] Dans la décision *Lacasse c. Picard*<sup>3</sup>, il fut décidé :

« Pour réussir en la présente cause, les locateurs doivent établir que les locataires ou une personne dont ils sont responsables ou à qui ils permettent l'accès au logement a eu, au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui par leurs répétitions et insinuations agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit. »

[17] Comme le souligne l'auteur Pierre Gabriel Jobin, dans son traité portant sur le louage<sup>4</sup> :

« 98. Conditions. Deux conditions, à notre avis, s'attachent à la responsabilité pour troubles de voisinage entre locataires. D'abord, comme le suggère le texte même de l'article 1860, [L.Q. 1991, c. 64 article 1860 alinéa 1], le locataire voisin doit avoir subi des inconvénients anormaux. Qu'est-ce qu'un inconvénient anormal? Cette première question nous amènera à préciser notamment si le trouble doit être persistant et si le locataire voisin doit avoir subi un préjudice sérieux. Deuxièmement, le comportement reproché au locataire doit être illégitime de sa part.

Relativement à la première condition, on relève parfois l'affirmation que le trouble causé au locataire voisin doit être «anormal». Pour juste qu'elle soit, l'expression n'en demeure pas moins vague. Afin de mieux cerner le niveau d'exigence imposé au locataire, on peut maintenant se tourner vers le langage utilisé par le législateur lui-même pour définir l'abus de droit et surtout pour poser les critères des troubles de voisinage à l'article 976 C.c.Q. : « Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux ». Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usage seront donc les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire prétendument fautif. Ainsi, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier sensiblement d'un contexte à un autre. On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que des caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués (par exemple, une famille ayant des enfants fait plus de bruit qu'un couple sans enfant). [...]

Par ailleurs, on notera que le trouble doit être persistant. Dans l'esprit des tribunaux, un fait isolé ne saurait constituer des inconvénients anormaux. [...]

<sup>2</sup> Demande : 1710205. *Tessier c. Ruseva*, 31 mai 2016, André Gagnier, juge administratif.

<sup>3</sup> R. L. Québec no. 18-890911-014G, Juge administratif Gérard Bernard.

<sup>4</sup> JOBIN, P.G., *Le louage*, Collection Traité de droit civil, 2<sup>e</sup> édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, EYB 1996.

**L'ordonnance de sursis demandée subsidiairement par le procureur de la locataire (article 1973 Code civil du Québec)**

[18] À l'audience, la locataire n'a pas démontré une ouverture à d'autres alternatives que la consommation de cannabis par inhalation pour soulager sa condition. La suggestion de consommer uniquement sur les balcons paraît tout à fait irréaliste puisque le Tribunal est convaincu par la preuve que cette consommation n'appartient pas uniquement à la locataire, mais également aux nombreux invités qui circulent dans le logement.

[19] Dans les circonstances, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'émettre une telle ordonnance.

[20] Considérant la preuve, l'exécution provisoire de la décision, malgré l'appel, conformément à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*, est ordonnée.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[21] **ACCUEILLE** la demande;

[22] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement dans les 5 jours des présentes;

[23] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la décision, malgré l'appel;

[24] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 84 \$.

---

Jean Gauthier

Présence(s) : le locateur  
la locataire  
Félix Arsenault, stagiaire en droit pour le locataire  
le mandataire de la partie intéressée  
M<sup>e</sup> Éric Martineau, avocat de la partie intéressée

Date de l'audience : 28 novembre 2018