

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **350499 31 20170809 G** No demande : **2307447**

Date : 18 décembre 2018

Régisseuse : Sylvie Lambert, juge administrative

MOHAMED MABROUKI

NAOUAL LAMRANI

Locataires - Partie demanderesse

c.

NABILA ASSAD

Locatrice - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

- [1] Les locataires demandent la résiliation du bail, des dommages-intérêts matériels (3 000 \$) et des dommages-intérêts moraux (1 000 \$), avec intérêts et l'indemnité additionnelle, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, plus les frais.
- [2] Les locataires allèguent que le logement était impropre à l'habitation en raison de la présence de souris dans le logement.
- [3] Ils ont emménagé dans le logement le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et ils ont abandonné les lieux le 31 juillet 2017.
- [4] Les parties étaient liées par un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 885 \$.
- [5] Le logement concerné, un 5 ½ pièces, est situé au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble qui comporte 5 logements. Les locataires habitaient le logement avec leurs enfants.
- [6] Le 2 juillet 2017, soit le lendemain de leur arrivée au logement, la locataire constate la présence d'une grosse souris noire au moment où elle s'apprêtait à mettre les enfants au lit. Le spécimen s'est fauilé pour sortir rapidement de la chambre.
- [7] Le lendemain, la locataire avise la locatrice de la situation. Celle-ci lui dit de ne pas s'inquiéter et elle lui procure des pièges qu'elle lui dit d'installer.
- [8] Selon la locataire, ces pièges étaient trop petits et peu efficaces. Elle s'en est donc procuré d'autres de meilleure qualité.

[9] À partir de ce moment, les locataires décident de ne déballer que le strict minimum de leurs boîtes de déménagement.

[10] Au cours de la première semaine, la locataire voit 7 souris. Par la suite, elle en voit d'autres qui sont prises dans les pièges. Selon la description faite par la locataire et tel que confirmé par le rapport de l'exterminateur, il y avait également présence de rats. La locataire produit des photos au soutien de son témoignage.

[11] Elle produit aussi une photo de sa veste grugée par les rongeurs.

[12] La locataire discute alors avec la locatrice pour trouver une solution. La locatrice lui mentionne qu'elle va retenir les services d'un exterminateur professionnel. La locataire témoigne que pour elle et son conjoint, cette solution était temporaire et que leur décision de quitter les lieux était déjà prise à ce moment.

[13] Le 12 juillet 2017, un premier traitement par un exterminateur professionnel a lieu. Selon le rapport d'extermination, le degré d'infestation est faible. Il note la présence de rats et de souris.

[14] Le 17 juillet 2017, les locataires témoignent qu'ils ont transmis une mise en demeure à la locatrice par courrier recommandé. Cette mise en demeure est celle qui est jointe à la demande introduite devant le Tribunal le 9 août 2017.

[15] Aucune preuve n'est produite quant à la transmission ou la réception de cette lettre avant l'introduction de la demande. La locatrice répond à cette mise en demeure le 20 août 2017.

[16] Le 21 juillet 2017, la locataire consulte un médecin qui lui prescrit des médicaments pour réduire son stress. Elle produit un certificat médical signé par un médecin qui mentionne ceci :

À qui de droit,

Certificat qui atteste que la patiente vit un trouble d'adaptation, avec humeur anxio-dépressif. Ceci est CLAIEMENT secondaire à la découverte de souris dans son nouvel appartement. Cette situation cause une anxiété familiale et personnelle importante. Un déménagement est fortement recommandé.

[17] Les locataires produisent également des documents médicaux qui attestent que le locataire a été hospitalisé le 14 juillet 2017 pour le diabète. Selon le locataire, c'est le stress causé par la présence de souris et de rats dans le logement qui a causé son hospitalisation.

[18] Le 26 juillet 2017, un suivi est effectué par l'exterminateur. Selon son rapport, les 5 logements sont vérifiés. L'exterminateur constate l'absence de souris et de rats dans tous les logements.

[19] Le 30 juillet 2017, les locataires quittent le logement.

[20] La locatrice est avisée par les locataires de leur abandon du logement le 9 août 2017, soit dans le délai de 10 jours de leur départ.

[21] Selon les locataires, la locatrice avait été informée par la locataire précédente qu'il y avait des souris dans le logement, mais elle n'a rien fait.

[22] Les locataires ont signifié un ordre de comparaître à cette ancienne locataire pour la faire entendre au soutien de leurs allégations. L'ordre de comparaître a toutefois été signifié en laissant copie dans la boîte aux lettres. Cette ancienne locataire ne s'est pas présentée à l'audience pour témoigner.

[23] Les locataires font entendre des enregistrements de conversations qu'ils ont eues avec cette locataire, dont une en présence de la locatrice.

[24] Sur ces enregistrements, on entend cette locataire qui déclare qu'il y avait des souris dans son logement et qu'elle a avisé la locatrice à plusieurs reprises. Elle ajoute que la locatrice lui disait d'installer des trappes pour attraper les souris, que les souris ont été présentes dix jours après son arrivée et qu'elle n'a pas eu le choix de déménager, car en raison de son travail et des enfants, elle n'avait pas le temps de gérer tout cela.

[25] En défense, la locatrice témoigne qu'elle avait été avisée par la locataire précédente qu'elle avait déjà eu un problème de souris. Elle lui avait alors procuré des pièges. Puisque cette locataire ne s'est jamais plainte par la suite, elle ignorait que le problème persistait.

[26] Elle ajoute que cette locataire a habité le logement pendant deux ans. Si le problème de souris avait continué, elle ne serait pas restée aussi longtemps dans le logement.

[27] La locatrice ajoute qu'elle habitait le même immeuble que les locataires en l'instance et qu'elle n'a jamais eu de souris dans son logement.

### Questions en litige

[28] Y a-t-il lieu de résilier le bail en raison de la présence de rats et de souris dans le logement?

[29] Les réclamations monétaires des locataires sont-elles justifiées?

### Analyse et conclusion

[30] Le Tribunal rappelle que devant les instances civiles et selon les dispositions des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante.

[31] Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le Tribunal ou que ce dernier est placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra sa demande rejetée.

[32] Quant à l'appréciation des témoignages, elle est laissée à la discrétion du Tribunal selon l'article 2845 C.c.Q.

### Résiliation du bail

[33] La demande en résiliation de bail des locataires est fondée sur les articles 1915 et 1913 du *Code civil du Québec* qui énoncent ce qui suit :

« 1915. Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent.

Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute ».

« 1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente ».

[34] Les locataires devaient donc établir, par une preuve prépondérante, que l'état du logement constituait une menace sérieuse pour leur santé ou leur sécurité, justifiant par le fait même son abandon.

[35] Au sujet du caractère impropre du logement, dans l'affaire *Gestion immobilière Dion*<sup>1</sup>, le Tribunal s'exprime ainsi :

« (...) pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir, mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement (...) ».

[36] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal est d'avis que le logement était impropre à l'habitation en raison de la présence de souris et de rats. Le Tribunal estime qu'une personne ordinaire ne peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audience.

[37] Le rapport de l'exterminateur fait mention d'une faible infestation de souris et de rats. Or, l'exterminateur n'est pas présent pour témoigner devant le Tribunal quant à ce qu'il qualifie de faible infestation.

---

<sup>1</sup> *Gestion immobilière Dion c. Grenier*, Cour du Québec, 450-02-000251-903, J.E. 91-345, Monsieur le juge Jean-Guy Blanchette, 11 décembre 1990.

[38] Le Tribunal retient le témoignage des locataires quant au fait qu'ils ont trouvé 7 spécimens pendant la première semaine et d'autres par la suite. Tel que mentionné précédemment, la preuve démontre qu'il y avait non seulement des souris, mais aussi des rats.

[39] Le Tribunal considère que dans les circonstances, les locataires étaient fondés d'abandonner le logement. Le logement constituait une menace pour leur santé et leur sécurité et pour celle des leurs enfants.

[40] Il y a lieu de préciser que la preuve n'est pas concluante quant au fait que la locatrice avait connaissance de la présence de souris et de rats dans le logement avant que les locataires y emménagent. L'enregistrement des conversations avec la locataire précédente ne permet pas au Tribunal de conclure à la présence de rongeurs à ce moment. Il convient de rappeler que suivant l'article 2843 du *Code civil du Québec*, les témoignages doivent être rendus à l'audience, sauf exception prévue à la Loi (article 2843 C.c.Q.). En l'instance, l'ancienne locataire n'est pas présente devant le Tribunal pour témoigner, elle ne peut être contre-interrogée par la partie adverse et le Tribunal ne peut apprécier sa crédibilité.

[41] De plus, la preuve démontre que la locatrice a retenu les services d'un exterminateur professionnel peu de temps après avoir eu la confirmation, suite à l'installation des trappes à souris, qu'il y avait présence de rongeurs dans le logement. Toutefois, dès ce moment, la décision des locataires était prise de quitter les lieux et ils ont trouvé rapidement un nouveau logement pour se reloger.

[42] En l'espèce, il est vrai que lorsque les locataires ont quitté les lieux le 27 juillet 2017 et qu'à cette date, selon le rapport de l'exterminateur du 26 juillet 2017, il n'y avait plus de présence de souris et de rats dans l'immeuble. Toutefois, à cette date, les locataires avaient déjà trouvé un nouveau logement pour se reloger.

[43] Il y a lieu de préciser qu'en l'espèce, ce n'est pas le défaut de la locatrice de respecter ses obligations en cours de bail, dont celle de procéder en temps utile et avec diligence aux traitements requis, qui est ici sanctionné, mais plutôt le défaut de la locatrice de respecter son obligation de ne pas délivrer un logement impropre à l'habitation.

[44] Le Tribunal conclut qu'il y a lieu de résilier le bail aux torts de la locatrice. La résiliation sera prononcée à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 puisque c'est l'inexécution de l'obligation de délivrance du logement qui est sanctionnée.

[45] L'inexécution par la locatrice de son obligation de ne pas délivrer un logement impropre à l'habitation permet aux locataires de réclamer des dommages-intérêts (article 1863 C.c.Q.).

[46] La locatrice est responsable des dommages causés aux locataires résultant de son défaut de respecter son obligation de délivrance.

#### Les dommages-intérêts

[47] Les locataires réclament les dommages-intérêts matériels suivants : le remboursement du loyer du mois de juillet 2017 (885 \$) et les frais de déménagement au montant de 1 200 \$, soit deux fois 600 \$ payé en argent comptant.

#### Le loyer de juillet 2017

[48] Le Tribunal rejette cette réclamation. Les locataires ont habité dans le logement pendant toute la période et aucune preuve n'a été soumise démontrant qu'ils ont dû engager des frais d'hébergement.

#### Les frais de déménagement et essence

[49] En l'absence de facture au soutien de cette réclamation, mais vu la preuve d'un certain dommage, le Tribunal fait droit à la réclamation des locataires pour la somme de 300 \$, plus 40 \$ pour l'essence pour les déplacements afin de trouver un nouveau logement.

#### Dépenses diverses

[50] Les locataires démontrent qu'ils ont engagé différentes dépenses pour nettoyer le logement (excréments de souris et de rats), pour l'achat de gants en latex et de produits nettoyants. Considérant la preuve testimoniale et les factures produites, le Tribunal accorde la somme de 50 \$ à ce titre.

Les dommages-intérêts moraux

[51] Quant aux dommages-intérêts moraux réclamés, le Tribunal a traité de l'octroi de dommages pour troubles et inconvénients dans l'affaire *Obadia c. 3008380 Canada Inc.*<sup>2</sup> :

« Sous ce titre, on entend les pertes non pécuniaires subies par les locataires pour les angoisses, les inconvénients, les problèmes de quelque nature qu'on a pu leur faire subir.

L'évaluation de tels dommages demeure un défi important, car sans nécessairement en laisser le quantum à la discrétion du Tribunal, la jurisprudence a établi des balises vastes et larges, pour en arriver finalement à donner comme règle que ces pertes non pécuniaires doivent être équitables et raisonnables. (...) »

[52] Ainsi, pour fixer de tels dommages, aucune facture ou grille de mesure ne doit être produite. Le Tribunal doit allouer un montant en s'appuyant sur ce qu'a pu vivre un locataire au niveau du stress et de l'angoisse et également ce qu'il a pu perdre en temps ou autre bénéfice de ce type.

[53] En l'espèce, les locataires n'ont pas démontré, par preuve prépondérante, le lien causal entre l'état du logement et leur état de santé, tel qu'allégué.

[54] La déclaration du médecin qui s'est fié aux propos de sa patiente et qui n'est pas présent à l'audience pour témoigner n'est pas concluante.

[55] De plus, les documents médicaux du locataire quant à son hospitalisation pour le diabète ne démontrent pas que celle-ci a été causée par l'état du logement.

[56] Ceci dit, considérant l'ensemble de la preuve, le Tribunal estime juste et raisonnable d'accorder aux locataires la somme de 800 \$ pour les troubles et inconvénients subis.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[57] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[58] **RÉSILIE** le bail à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017;

[59] **CONDAMNE** la locatrice à payer aux locataires la somme de 1 190 \$, avec intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis le 9 août 2017, plus les frais judiciaires de 83 \$;

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

---

Sylvie Lambert

Présence(s) : les locataires  
la locatrice

Date de l'audience : 24 septembre 2018

<sup>2</sup> *Obadia c. 3008380 Canada Inc.*, 31-940510-040P-940517 31-970718-057, décision de la Régie du logement, le 11 février 1998, M<sup>e</sup> Gilles Joly, régisseur.

