

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier : **313268 18 20170106 G** No demande : **2151971**

Date : 18 décembre 2018

Régisseur : Philippe Morisset, juge administratif

LISE GUILLEMETTE

MARCEL DUBÉ

Locataires - Partie demanderesse

c.

LES FAÇADES DU MESNIL PHASE 2

MILLENUM CONSTRUCTION

Locateur - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Par une procédure déposée au Tribunal le 1^{er} janvier 2017 à l'encontre du locateur Les Façades du Mesnil phase 2, les locataires demandent une diminution de loyer de 350 \$ par mois à compter du 1^{er} juin 2015 ainsi que des dommages moraux de 2 000 \$, le tout avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* et les frais.

LA PREUVE

[2] Des faits mis en preuve, le Tribunal retient les éléments suivants.

[3] Les parties étaient liées aux termes d'un bail pour la période du 1^{er} juin 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 1 416 \$. À l'expiration de leur bail, les locataires ont quitté.

[4] La locataire témoigne que suivant leur aménagement dans le logement, il y a eu une infiltration d'eau au plafond de la pièce-penderie de leur chambre. Ayant informé le locateur, celui-ci est venu constater le problème le lendemain.

[5] Bien que le locateur a procédé aux travaux correctifs, ceux-ci se sont échelonnés sur une période de plus d'un mois, soit jusqu'à la fin juillet avant les vacances de la construction. C'est travaux ont causé de la poussière et du bruit en plus de les déranger en raison du va-et-vient des travailleurs, ce qui a perturbé leur jouissance paisible.

[6] La locataire témoigne également avoir été dérangée par le chantier de construction situé à côté de leur immeuble à logements, ainsi que par le déneigement, notamment du chantier, durant la nuit ou au petit matin.

[7] Elle explique que dès le mois de juin 2016 jusqu'à leur départ en juin 2017, elle a été dérangée par l'immense chantier de l'autre côté de la rue, en face de leur logement. Les travaux ont causé beaucoup de bruits et de poussière. Elle témoigne qu'il y avait des travaux tard le soir et même certaines fins de semaine. Durant la période hivernale, en plus du bruit des travaux, elle aurait été dérangée par le bruit des toiles installées pour protéger le chantier ainsi que le bruit des équipements servant à chauffer le chantier.

[8] Cette situation a fait en sorte de causer des problèmes de sommeil en plus de causer du stress.

[9] En défense, le locateur explique qu'il ne se considère pas responsable des problèmes causés par la présence du chantier voisin avec lequel il n'a aucun lien.

[10] Relativement à l'infiltration d'eau, il explique que celle-ci a été causée par un problème avec le renvoi d'une unité d'air conditionné. Les travaux ont essentiellement consisté à déterminer la cause de l'infiltration, réparer le problème, ce qui a nécessité de faire une percée au plafond du logement des locataires et remettre en état les lieux. Il confirme que les travaux étaient terminés juste avant les vacances de la construction et ont duré 2 à 3 semaines. Il témoigne également que les dommages au logement des locataires étaient peu importants,

ANALYSE

[11] L'article 1854 du *Code civil du Québec* stipule ce qui suit :

« **1854.** Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail. »

[12] Lorsque le locateur ne respecte pas cette obligation, le locataire peut exercer les recours prévus à l'article 1863 du *Code civil du Québec* :

« **1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer ; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

[13] De plus, l'article 1859 du *Code civil du Québec* prévoit que le locateur est responsable d'une perte de jouissance du logement si le trouble est causé par un tiers.

« **1859.** Le locateur n'est pas tenu de réparer le préjudice qui résulte du trouble de fait qu'un tiers apporte à la jouissance du bien ; il peut l'être lorsque le tiers est aussi locataire de ce bien ou est une personne à laquelle le locataire permet l'usage ou l'accès à celui-ci.

Toutefois, si la jouissance du bien en est diminuée, le locataire conserve ses autres recours contre le locateur. »

[14] Relativement à l'application des articles 1854 et 1859 du *Code civil du Québec*, l'honorable Pierre Lortie dans la décision *Picard c. Jacidcies*¹ énonce :

« [18] La jurisprudence et la doctrine ont depuis longtemps interprété l'article 1859. Si un tiers qui n'est pas locataire cause un trouble, le locataire troublé peut obtenir une diminution de loyer. Sauf exception, ce dernier ne peut réclamer des dommages-intérêts au locateur.

[19] Une telle situation est illustrée dans l'affaire *Huven c. 2968-6946 Québec inc.* Une locataire demandait alors la diminution de son loyer en raison de l'ouverture d'un restaurant chinois dans un immeuble voisin. Cet établissement se trouvait près d'une fenêtre et du patio de la locataire et les vents prédominants y conduisaient les odeurs. Le régisseur Me Gilles Joly s'exprime comme suit :

« La locataire n'a donc aucun recours en dommages contre le locateur ; cependant, elle a ses recours en diminution en loyer ou en résiliation du bail.

¹ *Picard c. Jacidcies*, 2002 CanLII 26385 C.c.Q.

Le recours en diminution du loyer a pour but de rétablir l'équilibre dans la prestation de chacune des parties au bail ; lorsque le montant du loyer ne représente plus la valeur de la prestation du locateur parce que certains services ne sont plus dispensés ou que le locataire n'a plus la pleine et entière jouissance des lieux loués, le loyer doit être réduit en proportion de la diminution subie.

Il s'agit en somme de rétablir le loyer au niveau de la valeur de la prestation rencontrée par le locateur par rapport à ce qui est prévu au bail ou à ce à quoi la locataire est en droit de s'attendre ; la diminution ainsi accordée correspond à la perte de la prestation. Il ne s'agit donc pas d'une compensation pour des dommages ou des inconvénients que la situation peut causer. »

[20] Le régisseur Joly accueille en conséquence la demande de la locataire et réduit le loyer de 15 %. La Cour du Québec a par la suite rejeté une demande pour permission d'appeler de cette décision.

[21] La régisseuse a appliqué ces principes à la présente affaire. La locataire ne réclame pas des dommages-intérêts à son locateur, mais bien une diminution de loyer.

[22] Les troubles causés à la locataire donnaient effectivement ouverture au remède accordé par la régisseuse et la décision ne comporte pas de faiblesse apparente. La question que tente de soumettre le locateur en appel ne rencontre donc pas les critères cernés par la jurisprudence, car il ne s'agit pas d'une question nouvelle ou controversée en droit. »

[15] Dans la décision *Structures métropolitaines (SMI) inc. c. Laberge*², l'honorable François Bousquet statue également qu'un locataire a droit à une diminution de loyer en vertu de l'article 1859 C.c.Q. dans un cas de trouble de fait causé par un tiers qui a pour conséquence de diminuer la jouissance du bien loué à laquelle le locataire a droit :

« [22] En effet, les articles 1859 et 1861 C.c.Q.1 prévoient qu'un locateur qui agit avec prudence et diligence n'est pas tenu d'indemniser le locataire victime d'un trouble de fait, mais ils prévoient aussi que ce dernier a néanmoins droit à une diminution de loyer « si la jouissance du bien en est diminuée ».

[23] Le législateur a donc choisi de mettre à l'abri de toute condamnation en dommages-intérêts le locateur qui n'a commis aucune faute, mais il a également choisi de le priver d'une partie du loyer lorsque la jouissance du bien loué n'est que partielle en raison du trouble causé par un tiers.

[24] La solution retenue par le législateur fait en sorte que les conséquences d'un trouble de fait émanant d'un tiers sont partagées entre le locateur et le locataire non fautifs plutôt que supportés en totalité par l'un ou l'autre d'entre eux.

[25] La diminution de loyer prévue aux articles 1859 et 1861 C.c.Q n'est d'ailleurs qu'une application spécifique du principe général de l'article 950 C.c.Q. à l'effet que « le propriétaire du bien assume les risques de perte. »

[26] En effet, si le logement des locataires avait été vacant en février 2007, la locatrice n'aurait vraisemblablement pas réussi à le relouer avant l'expulsion de Marc Halliwell à moins que, pour éviter ce préjudice, elle se soit résignée à demander un loyer moins élevé jusqu'à cette expulsion.

[27] Quelle que soit l'hypothèse retenue, la perte provoquée par la mauvaise conduite d'un tiers aurait été supportée par la locatrice en sa qualité de propriétaire du bien. Or, en faisant les adaptations nécessaires, c'est exactement ce que prévoient les articles 1859 et 1861 C.c.Q. »

[16] Il s'agit d'obligations de résultat. Conséquemment, les moyens de défense du locateur sont limités. Selon la doctrine et appliquée par la jurisprudence, les auteurs Jobin et Beaudoin³ mentionnent ce qui suit :

« ... dans le cas d'une obligation de résultat, la simple constatation de l'absence du résultat ou du préjudice subi suffit à faire présumer la faute du débiteur, une fois le fait même de l'inexécution ou la survenance du dommage démontré par le créancier. Dès lors, le débiteur, pour dégager sa responsabilité, doit aller au-delà d'une preuve de simple absence de faute, c'est-à-dire démontrer que l'inexécution ou le préjudice subi provient d'une force majeure. Il ne saurait être admis à dégager sa responsabilité en rapportant seulement une preuve d'absence de faute. »

² *Structures métropolitaines (SMI) inc. c. Laberge*, 2012 QCCQ 14778 (CanLII).

³ Jean-Louis Beaudoin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 5^e édition, Cowansville, les Éditions Yvon Blais Inc., 1998, pp. 36 et 37..

[17] De plus, l'alinéa deuxième de l'article 1854 du *Code civil du Québec*, va plus loin. Il impose une obligation de garantie et donc, la responsabilité du locateur s'en trouve accrue. Toujours selon les mêmes auteurs⁴ :

« En présence enfin d'une obligation de garantie, le débiteur est présumé responsable. La seule façon pour lui d'échapper à sa responsabilité est de démontrer que c'est par le fait même du créancier qu'il a été empêché d'exécuter son obligation, ou encore que l'inexécution alléguée se situe complètement en dehors du champ de l'obligation assumée. »

[18] Ainsi, une fois la preuve du dommage établie par la locataire, il revient alors au locateur de démontrer que sa responsabilité ne pouvait être retenue en raison d'une situation s'apparentant à un cas de force majeure. Qui plus est, en présence d'une obligation de garantie, le locateur est présumé responsable. La seule façon pour lui alors d'échapper à sa responsabilité est de démontrer que c'est par le fait même de la locataire qu'il a été empêché d'exécuter son obligation, ou encore que l'inexécution alléguée se situe complètement en dehors du champ de l'obligation assumée.

[19] Relativement à la diminution de loyer, celle-ci doit correspondre à la perte réelle subie, elle doit être objective et non pas varier selon les caractéristiques propres à chaque locataire.

[20] Pour donner ouverture à une diminution de loyer, il faut que la perte de jouissance soit réelle, sérieuse, significative et substantielle⁵.

[21] En conséquence, pour obtenir une diminution de loyer, la perte de valeur locative ou la diminution de prestation d'une situation ou encore les défauts dénoncés par le locataire doivent lui occasionner une perte de jouissance des lieux qui soit réelle, substantielle et significative. Le trouble ne doit pas être mineur ou n'être qu'un simple préjudice esthétique. Somme toute, le trouble doit être sérieux.

[22] Selon les dictionnaires, le mot « sérieux » fait référence au caractère de ce qui mérite attention et considération du fait de son importance, de sa gravité (critique, réel, préoccupant, inquiétant).

[23] Les principes applicables quant au montant qui peut être alloué à titre de diminution de loyer sont les suivants :

« Le recours en diminution du loyer a pour but de rétablir l'équilibre dans la prestation de chacune des parties au bail ; lorsque le montant du loyer ne représente plus la valeur de la prestation des obligations rencontrées par le locateur parce que certains services ne sont plus dispensés ou que le locataire n'a plus la pleine et entière jouissance des lieux loués, le loyer doit être réduit en proportion de la diminution subie.

Il s'agit en somme de rétablir le loyer au niveau de la valeur des obligations rencontrées par le locateur par rapport à ce qui est prévu au bail ; la diminution ainsi accordée correspond à la perte de la valeur des services ou des obligations que le locateur ne dispense plus. Il ne s'agit donc pas d'une compensation pour des dommages ou des inconvénients que la situation peut causer. »⁶

[24] Au sujet de la diminution de loyer, le professeur Jacques Deslauriers⁷ écrit :

1225. Le locataire qui subit une diminution partielle de jouissance peut demander une diminution de loyer (art. 1863, 1865, 1604 C.c.Q.) si le préjudice qui en résulte n'est pas assez sérieux pour justifier la résiliation du bail. Ce recours constitue un choix pour le locataire qui n'envisage pas la possibilité ou la nécessité absolue de rétablir le service dont il est privé dans un délai raisonnable. Il ne s'agit pas de permettre au locataire de recouvrer sous forme de diminution de loyer les dommages subis à la suite de la dégradation des lieux ou d'une carence de services, mais bien d'évaluer la part du loyer attribuable au service ou à l'espace non fourni et à diminuer le loyer en conséquence¹⁷⁴⁵. Il ne s'agit ni d'un moyen de pression ni de représailles ni de dommages-intérêts¹⁷⁴⁶. Il s'agit plutôt d'une compensation pour les services non fournis¹⁷⁴⁷. La diminution doit correspondre à la perte réelle de la valeur locative du local d'habitation¹⁷⁴⁸. Le locataire qui demande une diminution de loyer ne doit pas être la cause des problèmes entraînant la diminution de jouissance, par sa négligence qui a « invité la vermine à s'installer » et son manque de collaboration pour l'éliminer¹⁷⁴⁹.

[25] Plus loin, le professeur Deslauriers exprime la distinction qu'il faut faire entre la diminution du loyer et le droit à des dommages-intérêts :

1245. La résiliation du bail, la rétention ou la diminution du loyer sont des recours qui peuvent être accompagnés d'une réclamation de dommages-intérêts. Il s'agit de recours distincts pouvant être exercés concurremment, séparément ou même de façon consécutive¹⁷⁷².

⁴ Ibis.

⁵ Denis Lamy, *La Diminution de loyer*, éditions Wilson et Lafleur Ltée, 2004, pp. 29 et 30.

⁶ *Gagné c. Larocque*, R.L., 31-970501-0546, 1^{er} décembre 1997, Gilles Joly ja.

⁷ Jacques Deslauriers, *Vente, Louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e édition, Montréal, éditions Wilson et Lafleur Ltée, 2013, n^o 1225.

1246. Dans tous les cas, le locataire peut exiger des dommages-intérêts, sous réserve de certaines dispositions spécifiques qui en dispensent le locateur, quand les incon vénients subis résultent de faits ou de comportements de tiers dont il ne peut être tenu responsable parce qu'il a posé les gestes voulus pour les éviter ou y remédier (art. 1859, 1861, 1863 C.c.Q.). Les seuls dommages-intérêts qui peuvent être réclamés sont ceux qui résultent directement de l'inexécution de l'obligation du bailleur et ceux que les parties pouvaient prévoir lors du contrat, car il s'agit de responsabilité contractuelle (art. 1458, 1863, 1613 C.c.Q.) 1773.

[26] Le Tribunal juge également pertinent de rappeler que les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits allégués dans sa demande, et ce, de façon prépondérante, la force probante de la preuve testimoniale étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

DÉCISION

Demande de diminution de loyer

[27] Dans leur demande, les locataires réclament une diminution de 350 \$ par mois de leur loyer, applicable rétroactivement à compter du mois 1^{er} juin 2016.

[28] Ils fondent leur demande, dans un premier temps, sur les problèmes occasionnés par une infiltration d'eau et, dans un deuxième temps, sur une problématique de troubles de voisinage qui les privent de la pleine jouissance de leur logement.

[29] Relativement à l'infiltration d'eau, la locataire mentionne essentiellement qu'ils ont été dérangés par la durée des travaux qu'elle qualifie de particulièrement longue. Elle précise également que les travaux ont occasionné de la poussière et du bruit. Plusieurs photos démontrant la situation ont été produites par les locataires.

[30] Quant au locateur, celui-ci ne nie pas le problème d'infiltration d'eau, mais insiste sur le fait que l'infiltration était mineure et qu'ils ont agi rapidement suivant l'appel des locataires. Il explique que s'agissant d'un immeuble neuf, le tout était sous la responsabilité de l'entrepreneur et des sous-traitants, lesquels ont dû déterminer la cause de l'infiltration, ce qui a pris un certain temps.

[31] De l'avis du Tribunal, cette infiltration d'eau et les travaux correctifs qui en ont découlé, ne répondent pas aux critères énoncés précédemment pour obtenir une diminution de loyer, soit une perte de jouissance réelle des lieux, substantielle et significative.

[32] Le trouble reproché est de l'avis du Tribunal mineur et ne peut être qualifié de sérieux.

[33] Il en est toutefois autrement concernant les reproches formulés à l'égard du chantier de construction et le déneigement.

[34] Tel que relaté plus haut dans le présent jugement, le locataire a témoigné avoir été dérangé par le chantier de construction situé à côté de leur immeuble à logements, ainsi que par le déneigement, notamment du chantier, durant la nuit ou au petit matin.

[35] Dès le mois de juin 2016, ils ont été dérangés par le chantier de construction situé de l'autre côté de la rue, en face de leur logement. Les travaux ont causé beaucoup de bruits et de poussière. Il y avait des travaux tard le soir et même certaines fins de semaine. Durant la période hivernale, en plus du bruit des travaux, les locataires auraient été dérangées par le bruit des toiles installées pour protéger le chantier, ainsi que par le bruit des équipements servant à chauffer le chantier.

[36] Elle ajoute que cette situation a diminué substantiellement sa qualité de vie, causant stress et perte de sommeil.

[37] Le Tribunal juge digne de foi le témoignage qu'il a reçu de la locataire. Son témoignage s'est révélé crédible et convaincant.

[38] Quant au locateur, celui-ci n'a administré aucune preuve visant à contredire la locataire. Sur ce point, sa défense s'est limitée exclusivement à prétendre qu'il n'avait aucune responsabilité, car, s'il y avait perte de jouissance, celle-ci était due à un tiers. Pour le locateur, le Tribunal doit faire une distinction entre les travaux qu'il peut faire et ceux d'un tiers sur lequel il n'a aucun contrôle.

[39] Malheureusement, considérant le principe énoncé précédemment, le Tribunal ne peut retenir ce moyen de défense.

[40] La preuve soumise oblige donc à conclure que les locataires ont subi une perte de jouissance de leur logement durant l'ensemble de la période de leur bail soit du 1^{er} juin 2016 au 30 juin 2017. Cette perte de jouissance des lieux a pour seule source des troubles de voisinage occasionnés par la présence du chantier de construction et le déneigement.

[41] La locataire a démontré au Tribunal l'existence de problèmes graves, sérieux et récurrents de bruits.

[42] Selon le Tribunal, la perte de jouissance qu'ont subie les locataires durant leur période d'occupation a été réelle, significative et substantielle.

[43] Se fondant sur la preuve, le Tribunal estime juste, raisonnable et approprié d'accorder aux locataires une diminution de loyer globale, considérant que la période de perte de jouissance est clairement déterminée. Il va sans dire que pour déterminer cette diminution de loyer, le Tribunal doit faire une évaluation objective de la valeur de la perte de jouissance en tenant compte notamment du loyer payé.

[44] En l'espèce, Le Tribunal juge que cette perte de jouissance justifie une diminution de loyer globale de 2 400 \$.

Dommmages moraux

[45] Ce type de dommages vise à compenser le stress, les inquiétudes, la fatigue et les troubles et inconvénients de toutes sortes qu'a pu éprouver la partie lésée. Ce dommage est difficile à évaluer, contrairement aux dommages pécuniaires, qui sont plus aisément quantifiables en raison de leur caractère objectif.

[46] Les dommages moraux ne peuvent se présumer et doivent être prouvés selon les règles de prépondérance. En effet, « le dommage ne se présume jamais ; il doit être prouvé selon les règles ordinaires de prépondérance ».

[47] S'il s'agit de dommages moraux, « ... la difficulté à chiffrer un préjudice non économique ne doit pas équivaloir à une dispense d'avoir à prouver sa survenance. (...) Le simple fait que le préjudice soit moral ne permet pas de se contenter d'une simple affirmation générale » expliquant qu'on a subi un quelconque préjudice.

[48] En l'instance, le Tribunal n'est pas convaincu par la preuve des locataires et rejette leur demande sous ce chef de réclamation.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[49] **ACCUEILLE** en partie la demande des locataires ;

[50] **CONDAMNE** le locateur à payer aux locataires la somme de 2 400 \$, le tout avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter du 1^{er} juin 2017 plus les frais judiciaires de 84 \$.

Philippe Morisset

Présence(s) : la locataire
le mandataire des locateurs

Date de l'audience : 19 novembre 2018

