

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **391817 31 20180411 G**

No demande : **2475797**

Date : 12 février 2019

Régisseure : Jocelyne Gravel, juge administrative

MATHIEU GELLY

Locateur - Partie demanderesse

c.

GILLES KELHETTER

Candidat locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le demandeur réclame la somme totale de 102,50 \$ en dommages et intérêts matériels, moraux (100 \$) et punitifs (100 \$) ainsi que le remboursement des frais judiciaires admissibles.

[2] Le 15 mars 2018, le défendeur signait une offre de location par laquelle il s'engageait à conclure un bail avec le demandeur dans les quatre jours suivant son acceptation.

[3] Après réception d'une enquête de crédit favorable, le demandeur acceptait de conclure un bail avec le défendeur. Cette décision a été communiquée le 16 mars 2018.

[4] La même journée, le défendeur transmettait le courrier suivant dont les passages pertinents se lisent comme suit :

« Malheureusement pour une raison hors de mon contrôle, je ne pourrai pas louer votre appartement... »

[5] Le demandeur explique que ce refus de contracter lui a causé des troubles et inconvénients, en plus de lui faire perdre du temps.

[6] En effet, il y avait plusieurs candidats intéressés à visiter le logement à la même période que le défendeur (visites qu'il a dû annuler auprès de ces derniers, vu l'offre de location reçue).

[7] Selon les échanges courriels déposés en preuve, aucune de ces personnes a accepté de fixer un autre rendez-vous suite à la défection du défendeur.

[8] De nouvelles annonces ont dû être placées et le logement a pu être reloué le 17 mars 2018.

Droit applicable

[9] La preuve non contredite établit qu'il y a eu promesse de contracter un bail qui n'a pas été respectée par le défendeur.

[10] En effet, les articles suivants du *Code civil du Québec* prévoient ce qui suit :

1388. Est une offre de contracter, la proposition qui comporte tous les éléments essentiels du contrat envisagé et qui indique la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation.

1396. L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie.

La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement.

[11] Par conséquent, le défendeur n'a pas respecté son engagement, ce qui donne ouverture à la compensation des dommages directs causés au demandeur.

[12] Le Tribunal accorde les 12,50 \$ de l'enquête de crédit devenue inutile.

[13] À cela s'ajoute 60 \$ de perte de temps, soit les 3 heures supplémentaires de travail occasionné au demandeur (le taux horaire utilisé étant fixé à 20 \$).

[14] La somme supplémentaire de 100 \$ est accordée pour compenser le stress et la frustration occasionnée par le défaut du défendeur.

[15] Mais tel qu'expliqué à l'audience, la situation décrite n'est pas l'une de celles pouvant mener à l'octroi de dommages punitifs. Ce chef de réclamation est rejeté.

[16] Le demandeur a démontré en partie le bien-fondé de sa réclamation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[17] **CONDAMNE** le défendeur à payer au demandeur la somme de 172,50 \$ avec intérêts et indemnité, plus les frais judiciaires de 75 \$;

[18] **REJETTE** quant au surplus.

Jocelyne Gravel

Présence(s) : le locateur

Date de l'audience : 31 janvier 2019