

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAGUENAY

No dossier : **443990 02 20190219 G**

No demande : **2694187**

Date : 07 mai 2019

Régisseure : Lucie Béliveau, juge administrative

VÉRONIQUE ARSENAULT

Locatrice - Partie demanderesse

c.

NAOMI GAUDREULT

Locataire - Partie défenderesse

---

## DÉCISION

---

[1] Par un recours introduit le 12 février 2019, la locatrice demande la résiliation du bail et l'éviction de la locataire et de tous les occupants, la condamnation aux frais judiciaires ainsi que l'exécution provisoire de la décision nonobstant appel.

[2] Les parties sont liées par un bail de logement du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018, reconduit au 30 juin 2019, au loyer mensuel de 440 \$.

[3] Il s'agit d'un logement situé au sous-sol d'un immeuble d'une maison unifamiliale.

### APERÇU

[4] Au soutien de sa demande, la locatrice prétend que la locataire contrevient au bail, lui causant ainsi un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail.

[5] La locatrice explique qu'un avis de modification de bail a été notifié à la locataire, le 24 octobre 2018 afin d'ajouter une clause interdisant de fumer du cannabis conformément à l'article 107 de la *Loi encadrant le cannabis*.<sup>1</sup>

[6] La locataire n'a pas répondu à cet avis, elle est donc réputée avoir accepté la modification interdisant de fumer du cannabis dans le logement.

[7] Or, il s'avère que la locataire consomme tout de même du cannabis dans le logement en le fumant et des odeurs accentuées se répandent au rez-de-chaussée de la maison, ce qui incommode les autres locataires.

[8] La locatrice soutient qu'elle reçoit des plaintes et qu'elle a de la difficulté à garder ses autres locataires habitant le rez-de-chaussée, en raison de l'odeur de cannabis. En effet, un locataire a déjà quitté pour cette raison et celui qui vient d'emménager ne renouvellera pas son bail.

[9] La locatrice a mis en demeure la locataire à deux reprises, l'avisant de cesser de fumer du cannabis, soit les 15 et 28 janvier 2019. Ces démarches ont été vaines.

---

<sup>1</sup> Article 107 de la *Loi encadrant le cannabis*, RLRQ, c. C-5.3.

[10] En effet, même si la locataire témoigne verbalement de sa bonne volonté en voulant changer ses habitudes ou en déclarant avoir trouvé un moyen pour camoufler les odeurs, rien n'a changé et l'odeur de cannabis persiste. La locatrice l'a constaté elle-même lors de ses nombreuses visites.

[11] La locataire, dûment convoquée, est absente à l'audience.

## QUESTION EN LITIGE

[12] La locatrice a-t-elle prouvé que l'inexécution d'une obligation de la locataire lui cause un préjudice sérieux ou que la locataire a troublé la jouissance normale des autres locataires, ces motifs justifiant la résiliation du bail?

## ANALYSE ET DÉCISION

### Fardeau de la preuve

[13] Le Tribunal tient à souligner qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante. Ainsi, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal.

[14] Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais plutôt qualitatif. La preuve testimoniale est évaluée en fonction de la capacité de convaincre des témoins et non pas en fonction de leur nombre.

[15] Le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable et il n'est pas toujours aisé de faire cette distinction. Par ailleurs, la preuve offerte ne doit conduire à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.

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

### Obligations découlant d'un bail

[17] Plusieurs obligations découlent d'un bail de logement, notamment dans le cas qui nous concerne, l'obligation pour la locataire d'utiliser le logement en personne prudente et diligente et de respecter les conditions prévues au bail.<sup>2</sup> Si la locataire ne respecte pas ses obligations, la locatrice peut demander la résiliation du bail si cela lui cause un préjudice sérieux.<sup>3</sup>

[18] De même, la locataire est tenue de ne pas nuire à la jouissance normale des autres locataires, à défaut la locatrice peut également demander la résiliation du bail pour ce motif.<sup>4</sup>

### La résiliation du bail

[19] Ainsi, pour obtenir la résiliation du bail, la locatrice se doit de démontrer que l'inexécution des obligations de la locataire prévue au bail (interdiction de fumer du cannabis) ou le non-respect de l'usage du logement en personne prudente et diligente lui ont causé un préjudice sérieux ou encore que la locataire a troublé la jouissance normale des autres locataires.

[20] Le Tribunal estime probant le témoignage de la locatrice lorsqu'elle affirme que des odeurs marquées de cannabis émanent du logement de la locataire et se répandent partout dans la maison. Cet état de fait engendre du mécontentement de la part des autres locataires, qui veulent quitter. Elle subit donc un préjudice sérieux.

[21] Mais la résiliation du bail se justifie également pour un autre motif : la locataire trouble la jouissance normale des autres locataires.

[22] À la lumière de la preuve et des témoignages entendus, le Tribunal est d'avis que la locatrice a prouvé qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du bail.

<sup>2</sup> Articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec*, CCQ-1991.

<sup>3</sup> Article 1863 du *Code civil du Québec*, CCQ-1991.

<sup>4</sup> Article 1860 du *Code civil du Québec*, CCQ-1991.

[23] Par ailleurs, tel que prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*<sup>5</sup>, en raison des circonstances exposées à l'audience, l'exécution provisoire de la présente décision est justifiée et nécessite une ordonnance d'exécution immédiate, malgré l'appel de la décision.

[24] Finalement, tel que prévu par règlement, la locatrice a droit aux frais judiciaires.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[25] **ACCUEILLE** la demande de la locatrice;

[26] **RÉSILIE** le bail et ordonne l'expulsion de la locataire et de tous les occupants;

[27] **CONDAMNE** la locataire à payer à la locatrice les frais judiciaires de 85 \$.

---

Lucie Béliveau

Présence(s) : la locatrice

Date de l'audience : 9 avril 2019

---

<sup>5</sup> *Loi sur la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1.

