

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE VAL-D'OR

No dossier : **388522 13 20180321 G** No demande : **2463796**

Date : 11 avril 2019

Régisseur : Robin-Martial Guay, juge administratif

HABITAT MÉTIS DU NORD

Locateur - Partie demanderesse

c.

VALÉRIE BÉLAND

Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Le 21 mars 2018, le locateur dépose devant le tribunal de la Régie du logement, une demande à l'encontre de la locataire.

[2] Le locateur demande au Tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'éviction de la locataire et de tous les occupants du logement concerné.

[3] Au soutien de sa demande, le locateur allègue pour motif que :

« La locataire trouble la jouissance paisible des lieux des autres locataires de l'immeuble, notamment en adoptant des comportements inadéquats et en tenant des propos dérangeants et menaçants. La locataire contrevient au règlement de l'immeuble notamment en ce qui a trait au stationnement. Malgré les nombreux avertissements du locateur, la locataire refuse ou néglige de corriger la situation. Le locateur et les autres locataires de l'immeuble subissent un préjudice sérieux ».

[4] Le 17 janvier 2019, le locateur amende sa demande originale afin d'ajouter un nouveau motif de résiliation du bail en faisant valoir que :

« Le logement est très encombré ce qui compromet la sécurité de l'immeuble appartenant au locateur ». [sic]

[5] Le locateur demande l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

[6] La demande a été signifiée par poste recommandée alors que l'amendement a été notifié par huissier.

[7] La demande a été précédée de l'envoi d'une mise en demeure en date du 29 janvier 2019. Le document a été reçu le 12 février 2019.

## Preuve et analyse

[8] De la preuve tant matérielle que testimoniale administrée à l'audience, le Tribunal retient les éléments pertinents suivants.

[9] Les parties sont liées par un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019 au loyer mensuel de 310 \$.

[10] Le logement concerné est situé dans un immeuble comprenant 4 logements.

[11] Le logement concerné est très encombré et constitue une menace et un risque d'incendie du fait que les plinthes électriques du logement concerné ne sont pas dégagées d'un minimum de 4 pouces à l'avant et au-dessus de celles-ci.

[12] Il en va de même du linge et de vêtements qui sont à proximité des lampes de nuit qui sont sans abat-jour et que la locataire laisse ouverte pendant ses absences prolongées du logement.

[13] Qu'il suffise d'examiner les photos qui ont été prises en décembre 2018 par la représentante du locateur, madame Kelly-Ann Paradis, pour s'en convaincre.

[14] Les photos qui ont été prises lors d'une visite d'inspection au logement préalablement annoncée à la locataire. Pour l'occasion, madame Paradis était accompagnée de madame Cynthia Chiasson Turgeon qui agit à titre d'agente de location pour le locateur.

[15] Et le témoin d'ajouter que le logement est très encombré et nauséabond. Il y a de la nourriture et de la vaisselle sur le comptoir et des vêtements qui traînent partout. Il est presque impossible de circuler dans le logement.

[16] Bien que la locataire ait été avisée par le locateur que cet encombrement qui avait été constaté lors d'une visite le 22 novembre 2017, devait être résolu de façon permanente et que la locataire s'y était engagée, il est incontestable que la locataire ne s'est pas exécutée et qu'elle n'a rien fait pour mettre fin à l'état d'encombrement qui caractérise son logement (page 66).

[17] Dans les faits que de souligner madame Paradis, cette visite avait aussi pour but d'éteindre le son de la radio que la locataire laisse jouer en permanence; ce qui dérange sa voisine immédiate.

[18] Appelée à témoigner, la voisine immédiate madame Carole Parent affirme que la locataire, madame Valérie Béland laisse jouer sa radio à très fort volume jour et nuit alors qu'elle est absente du logement; ce qui l'empêche de se reposer, de se détendre et de dormir puisqu'elle laisse sa radio sur le plancher de sa chambre et que la sienne est située juste en dessous de cette pièce.

[19] Madame Parent est convaincue que la locataire madame Béland agit de la sorte dans le seul et unique but de l'empêcher de dormir et de pleinement jouir de son logement. C'est, dit-elle, dans le seul et unique but de me harceler que la locataire laisse sa radio ouverte à fort volume même lorsqu'elle est absente de son logement.

[20] Madame Parent souligne avoir fait au moins quatre plaintes au locateur en lien avec le comportement de madame Parent à son égard ou en lien avec sa radio qu'elle fait jouer en continu le jour comme la nuit lorsqu'elle quitte son logement pendant plusieurs jours ou encore en lien avec son lavage qu'elle fait à minuit sinon 1 h00 du matin (Pages 53,57,60 et 63).

[21] À chaque fois, elle doit aviser le locateur qui dépêche ses représentantes au logement de madame Béland pour éteindre la radio.

[22] Ce constat est aussi celui de la représentante du locateur, madame Cynthia Chiasson Turgeon qui s'est elle aussi rendue au logement plus récemment afin d'éteindre la radio qui jouait à très fort volume en l'absence de la locataire au logement et effectuer une inspection des lieux préalablement annoncés à la locataire qui, comme toujours, était absente du logement.

[23] Madame Turgeon affirme s'être rendue au logement en date du 29 mars 2018 et avoir pris, pour l'occasion, des photos montrant l'état d'encombrement extrême qui caractérise le logement.

[24] Madame Turgeon signale qu'elle a dû se rendre de nouveau au logement de madame Béland en date du 8 avril 2019 pour, une fois de plus, aller éteindre la radio laissée ouverte à très fort volume par la locataire fautive, madame Valérie Béland.

[25] Toujours selon madame Turgeon, c'est à raison de deux fois par mois qu'ils doivent se rendre au logement de madame Béland pour fermer sa radio. À chaque fois, ils doivent être deux personnes sur les lieux; ce qui les oblige à faire un long trajet pour se rendre au logement et revenir chez elles.

[26] Qu'il s'agisse de la représentante madame Turgeon ou encore de madame Paradis ou de madame Nault, le comportement de madame Béland alourdit la gestion de l'immeuble et en accroît les frais. Cela est sans compter la crainte réelle exprimée par celles qui ont vu et visité le logement qu'il estime représenter un risque d'incendie en raison de son état d'encombrement extrême.

[27] Cela est sans compter disent-elle, tous les problèmes causés par madame Béland en lien avec le stationnement dont elle ne respecte pas le règlement de l'immeuble non plus que les règles de civisme élémentaires par rapport aux autres locataires, plus particulièrement à l'endroit de sa voisine, madame Carole Parent.

[28] À l'audience, les représentantes du locateur sont catégoriques pour dire que l'état du logement est tel qu'il constitue une menace sérieuse pour la sécurité du public mais aussi qu'il est insalubre et d'une malpropreté indescriptible en ce qu'il est encombré d'effets de toutes sortes et que cette situation cause un préjudice sérieux au locateur.

[29] En sus, le locateur fait valoir que la musique qui joue en continue à très fort volume au logement de madame Béland constitue un manquement de la locataire à son obligation de ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires; ce qui cause un préjudice sérieux à sa voisine immédiate, madame Carole Parent.

[30] Tel est l'essentiel de la preuve administrée par les parties à l'audience.

### **Le droit applicable**

[31] Les articles 1855, 1860, 1863, 1912, 1913, 1917, 1972 et 1973 du *Code civil du Québec* trouvent application au cas sous étude. Ces dispositions édictent ce qui suit :

[32] 1855. Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence.

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

**1860.** Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers les locatrices et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.»

**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.

**1912.** Donnent lieu aux mêmes recours qu'un manquement à une obligation du bail:

1° Tout manquement du locateur ou du locataire à une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement;

2° Tout manquement du locateur aux exigences minimales fixées par la loi, relativement à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité d'un immeuble comportant un logement.

**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.

**1917.** Le tribunal peut, à l'occasion de tout litige relatif au bail, déclarer, même d'office, qu'un logement est impropre à l'habitation ; il peut alors statuer sur le loyer, fixer les conditions nécessaires à la protection des droits du locataire et, le cas échéant, ordonner que le logement soit rendu propre à l'habitation.

**1972.** Le locateur ou le locataire peut demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation.

**1973.** Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail ».

[33] Les dispositions qui précèdent enseignent que le locataire est tenu, pendant toute la durée du bail, d'user du bien loué avec prudence et diligence ainsi qu'il doit maintenir le logement en bon état de propreté.

[34] Une multitude de situations peut correspondre à un manquement du locataire à son obligation d'user du bien loué avec prudence et diligence et de le maintenir en bon état de propreté. Il peut s'agir d'odeurs nauséabondes, de nourriture à l'air libre, d'excréments sur le plancher ou encore d'un encombrement des pièces du logement.

[35] Un mauvais état de propreté peut varier d'une situation à l'autre. Ce faisant, les éléments à considérer par le Tribunal vont diverger d'un cas à l'autre.

[36] Les auteurs Rousseau-Houle et de Billy suggèrent à cet égard que l'analyse du Tribunal n'échappe pas à la prise en compte de l'âge, de l'usage des lieux et des autres conditions prévalant dans le logement.

« Il s'avérera alors possible pour les tribunaux d'accorder une certaine importance à l'état du logement compte tenu de l'âge de l'immeuble, des exigences du locataire eu égard à ses habitudes de vie et de santé, ainsi que de l'intention des parties lors de la signature du bail »<sup>1</sup>.

[nos soulignements]

[37] Bien que le bon état de propreté vise généralement des situations autres que celles s'insérant dans les notions de bon état d'habitabilité et de bon état de réparation, il n'en demeure pas moins qu'un logement jugé en mauvais état de propreté pourra s'avérer aussi être un logement en mauvais état d'habitabilité, voir même impropre à l'habitation au sens de l'alinéa 2 de l'article 1913 du *Code civil du Québec*.

[38] Toujours selon les dispositions précitées, le locataire ne doit pas non plus agir de façon à détériorer le bien loué ou à nuire à sa conservation sans quoi, il s'expose à devoir répondre des pertes survenues au bien loué.

[39] Le locataire, comme le locateur, ne peut contrevenir à ses obligations légales relatives à la salubrité ou à la sécurité du logement selon le paragraphe 10 de l'article 1912 du *Code civil du Québec*.

[40] Quant à la notion de bon état d'habitabilité, il faut dire qu'il n'existe aucune définition dans le cadre législatif du louage résidentiel. Ce faisant, la tâche de circonscrire la notion de bon état d'habitabilité appartient aux autorités doctrinales et judiciaires.

[41] À ce chapitre, la définition du logement impropre à l'habitation s'est révélée un élément important pour l'interprétation de l'expression de bon état d'habitabilité.

[42] Un logement qui n'est pas en bon état d'habitabilité pourra, en certain cas, être jugé impropre à l'habitation. Pour autant, il vaut de souligner que ce ne sont pas tous les logements en mauvais état d'habitabilité qui sont impropres à l'habitation.

[43] En effet, il peut s'avérer qu'un logement peut ne pas satisfaire à la norme généralement acceptée en matière d'habitation sans pour autant constituer un logement impropre à l'habitation du seul fait qu'il ne constitue pas une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité de occupants ou du public, tel que l'exige l'alinéa 2 de l'article 1913 du *Code civil du Québec*.

[44] Les critères qui doivent guider le Tribunal pour conclure au mauvais état d'habitabilité du logement sont certes plus souples et plus larges que ceux requis pour déclarer un logement impropre à l'habitation.

[45] En plus de l'article 1913 C.c.Q., il importe de souligner la contribution de l'article 1912 C.c.Q. pour l'interprétation de la notion d'habitabilité. Cette disposition démontre qu'il existe un régime sévère quant aux obligations que doit respecter le locateur et le locataire sur le bon état d'habitabilité du logement.

<sup>1</sup> T. Rousseau-Houle, *Le bail du logement : analyse de la jurisprudence*, Montréal (Qc.), 1989, Wilson & Lafleur, à la p. 57; voir plus précisément la section 3 de ce document portant sur l'inexécution des obligations.

[46] Les obligations des parties à propos de l'habitabilité du logement prennent naissance à la délivrance du logement et se poursuivent tout au long du bail. Il en va de même de l'obligation pour le locataire d'user du bien loué avec prudence et diligence et de celle de maintenir le logement en bon état de propreté.

[47] Il vaut aussi de souligner que la notion de bon état d'habitabilité est intimement liée à l'obligation d'entretien du logement tout comme à celles d'user du bien avec prudence et diligence et de le maintenir en bon état de propreté.

[48] Quant à la notion d'impropre à l'habitation d'un logement, l'article 1913 C.c.Q. édicte qu'est impropre à l'habitation, un 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.

[49] Dans l'affaire *Gestion immobilière Dior*<sup>2</sup>, le juge Jean-Guy Blanchette écrit :

« (...) 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 (...) »<sup>3</sup>.

[50] En corolaire des obligations du locataire, l'article 1863 du *Code civil du Québec* édicte qu'en cas d'inexécution d'une obligation par celui-ci, le locateur peut, en outre, demander la résiliation du bail si l'inexécution de l'obligation lui cause un préjudice sérieux à lui-même ou aux autres occupants.

[51] C'est ainsi qu'en présence d'un manquement du locataire à ses obligations, en plus de dommages-intérêts et de l'exécution en nature dans les cas qui le permettent, le locateur pourra notamment exiger la résiliation du bail, dans la mesure où il est établi que l'inexécution des obligations du locataire cause au demandeur ou aux autres occupants de l'immeuble, un préjudice sérieux.

[52] De la même manière, le fait pour un locataire de contrevenir à la réglementation municipale, à une clause du bail, ou d'en excéder les droits, peut donner ouverture à la résiliation du bail s'il est mis en preuve que cette contravention cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres occupants de l'immeuble.

[53] Pour réussir dans sa demande de résiliation du bail, le locateur doit établir, par preuve prépondérante, que la locataire manquement à ses obligations découlant du bail ou de la Loi et qu'un préjudice sérieux résulte de ce manquement.

[54] Signalons que la preuve doit s'avérer concluante, à la fois, sur le manquement allégué et sur le préjudice sérieux qui en découle.

[55] Encore une fois, il s'agit des deux éléments essentiels qui conditionnent le prononcé de la résiliation du bail en vertu de l'article 1863 C.c.Q. Sous ce rapport, le Tribunal aura également à apprécier si le manquement allégué existe toujours au moment de l'audience.

## Discussion

[56] En l'instance, le locateur a démontré que le logement de la locataire est dans un état d'encombrement généralisé et de malpropreté tel que celle-ci est en défaut de respecter ses obligations légales de maintenir le logement dans un bon état de propreté ainsi que dans un bon état d'entretien mais aussi d'user, en tout temps, du logement avec prudence et diligence.

[57] L'encombrement généralisé du logement est tel qu'il dépasse la simple nécessité de faire le ménage. La situation d'encombrement représente un risque déraisonnable d'incendie ou de contamination.

[58] En l'espèce, l'encombrement généralisé du logement concerné et son état de malpropreté est tel qu'il porte atteinte à la sécurité des résidents ou du public.

[59] Qu'il suffise d'examiner les photos qui ont été prises au logement concerné à différentes époques toutes contemporaines pour se laisser convaincre de l'encombrement généralisé du logement et de l'indifférence totale de la locataire en regard de son obligation de maintenir le logement dans un bon état de propreté ainsi que dans un bon état d'entretien mais aussi d'user, en tout temps, du logement avec prudence et diligence.

<sup>2</sup> J.E.91-345 (C.Q.).

<sup>3</sup> Voir également, *Alain c. 2809630 Canada inc.*, J.E. 2003-105 (C.S.), *Chevrier c. Dumoulin*, 760-02-006029-024, C.Q. district de Beauharnois, juge Louis Rémillard.

[60] Cette situation toujours contemporaine cause un préjudice sérieux au locateur et aux autres locataires de l'immeuble qui sont assujettis à un risque d'incendie accrue ou de contamination en raison de l'état d'encombrement généralisé du logement concerné; ce qui compromet la sécurité des occupants de l'immeuble.

[61] La preuve démontre que la locataire ignore et ne respecte pas les dispositions du *Code civil du Québec* relativement à son obligation de maintenir le logement dans un bon état de propreté et d'entretien mais aussi d'user des lieux loués avec prudence et diligence.

[62] Aussi, la preuve démontre que la locataire trouble la jouissance paisible des lieux en laissant jouer en continue, jour et nuit, sa radio à très fort volume dans le but évident de porter atteinte au droit de sa voisine madame Parent de pleinement jouir de son logement.

[63] Tenant compte des manquements de la locataire en lien avec le bruit excessif généré par sa radio mais aussi en lien avec l'état d'encombrement et de malpropreté généralisé du logement et du préjudice sérieux que ces manquements causent au locateur et aux autres locataires de l'immeuble, le Tribunal juge que cela justifie la résiliation du bail conformément à l'article 1863 du *Code civil du Québec*.

[64] De plus, le préjudice causé au locateur justifie l'exécution provisoire de la présente décision selon l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[65] **ACCUEILLE** la demande du locateur;

[66] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement;

[67] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais judiciaires et de signification de 83,50 \$;

[68] **ORDONNE** l'exécution provisoire malgré l'appel de l'ordonnance d'expulsion à compter du onzième jour de sa date.

---

Robin-Martial Guay

Présence(s) : la mandataire du locateur

Date de l'audience : 8 avril 2019