

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **397884 31 20180509 G**

No demande : **2497993**

Date : 27 juin 2019

Régisseuse : Lise Gélinas, juge administrative

GIUSEPPA TESTOLINA

Locatrice - Partie demanderesse

c.

JACQUES G. SEÏDE

PASCALE SIMON

Locataires - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] La locatrice demande la résiliation du bail et l'éviction des locataires et de tous les autres occupants, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et la condamnation des locataires aux frais.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, renouvelé au 30 juin 2019 au loyer mensuel de 700 \$. Le bail ne prévoit pas de solidarité entre les locataires.

[3] Il s'agit d'un immeuble de sept logements. Les locataires concernés habitent au dernier étage, le numéro 7, dans un 4 ½ pièces.

[4] Trois autres locataires de l'immeuble se plaignent de bruits excessifs provenant du logement concerné, et ce, à toute heure de la journée. Ils témoignent de bruits d'enfants qui jouent et qui courent bruyamment dans le logement, principalement entre 16 h 30 et 22 h 30, tous les jours, de chicanes, de déplacement de meubles et de bruits d'objets lourds qui tombent sur le plancher. De plus, le fils du locataire travaille dans les bars et arrive entre 3 h et 5 h du matin. Selon les témoignages des autres locataires de l'immeuble, il fait tellement de bruit dans les escaliers que cela les réveille.

[5] La locataire située juste au-dessous du logement concerné, dit entendre une jeune fille danser, faire des pirouettes, piocher au plancher, à un point tel que son plafonnier balance. Parfois, elle entend de gros bruits sur le plancher, comme si le locataire laisse tomber une boule de quilles, et qui roule tout le long du corridor. Elle entend également frapper sur les planchers avec de gros objets. Elle prend l'initiative de parler à la jeune fille, lui demandant d'arrêter de courir et de prendre en considération qu'il y a d'autres locataires qui sont dérangés par le bruit. Le locataire interdit formellement dorénavant de s'adresser à sa fille. La locataire se plaint au concierge et à la locatrice.

[6] Un autre locataire témoigne entendre le fils des locataires du logement concerné descendre avec sa poche de hockey, en frappant chacune des marches.

[7] De plus, la colocataire du logement numéro 5 dit entendre les bruits même sans ses appareils auditifs. Lorsqu'elle interpelle le locataire pour lui demander de cesser de faire du bruit, ce dernier la menace et lui répond : « je paye mon loyer, laisse mes enfants tranquilles, sinon je vais appeler mon frère, il va arranger tout ça ».

[8] La locatrice tente de discuter avec les locataires du logement concerné, mais la réceptivité n'y est pas. Malgré un avis verbal le 19 mars 2018 et une mise en demeure du 10 avril 2018, les locataires font fi de ces avis et les bruits excessifs continuent à toute heure de la journée.

[9] La locatrice témoigne également avoir reçu des menaces de résiliation de bail des autres locataires si le problème persiste. Certains auraient même quitté déjà pour cette raison.

[10] Les locataires ont deux jeunes enfants d'âge scolaire, ils nient le bruit excessif provenant de leur logement et les chicanes entre eux et les voisins. Selon eux, ce sont des enfants, ils ont le droit de courir et ils ne peuvent les attacher.

ANALYSE ET DÉCISION

[11] Le Tribunal considère pertinent de souligner les articles du *Code civil du Québec* concernant la conduite que les parties se doivent d'adopter dans leur comportement quotidien.

[12] L'article 976 *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit :

976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

[13] De plus, le Tribunal fait siens les propos de la juge administrative Francine Jodoin dans la décision *Gelly c. Doucet*¹ :

« Il ressort de ces principes que pour donner ouverture à la résiliation du bail, la preuve doit révéler une série de faits établissant des inconvénients anormaux ou excessifs qui présentent un caractère de persistance ou de répétition; les locataires auteur du trouble doivent avoir agi de façon illégitime ou fautive; il faut aussi prouver la dénonciation du trouble au locataire et sa persistance par la suite.

En cette matière, le tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives et doit chercher à déterminer si les locataires plaignants vivent une situation qui par sa répétition, insistance et ampleur constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la résiliation du bail. Cette analyse doit se fonder sur des critères objectifs et probants. Ce qui est incommode pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et ainsi, le tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle.

En outre, on ne peut, dans un immeuble à logements multiples, bénéficier de la même quiétude que dans un immeuble où il n'y a aucun autre occupant. »

[14] L'article 1860 du *Code civil du Québec* stipule :

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

Il est tenu, envers le locateur 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.

[15] C'est donc dire que les droits des uns s'arrêtent là où ceux des autres commencent. Il revient à la locatrice de prouver, par prépondérance de preuve, le manquement des locataires à cette obligation et que cette situation lui cause un préjudice sérieux.

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

¹ *Gelly c. Doucet*, R.D.L., 2009-10-02, SOQUIJ AZ-50677853.

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.

[16] De l'ensemble de la preuve, le Tribunal croit sincères et crédibles les témoignages des autres locataires de l'immeuble. Il est clair pour le Tribunal que les autres locataires subissent un préjudice sérieux les empêchant d'avoir la pleine jouissance des lieux. La preuve démontre également que les locataires du logement concerné ne se soucient pas des autres locataires et que leurs enfants sont laissés libres de faire ce qu'ils veulent, troublant ainsi la jouissance paisible des lieux.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[17] **ACCUEILLE** la demande;

[18] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion des locataires et de tous les occupants du logement;

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

Lise Gélinas

Présence(s) : la mandataire de la locatrice

Date de l'audience : 2 avril 2019