

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LONGUEUIL

No dossier : **420130 37 20180925 G**

No demande : **2593299**

Date : 13 juin 2019

Régisseuse : Anne-Marie Forget, juge administrative

SYLVIE PAPINEAU

Locataire - Partie demanderesse

c.

JIAN GUO ZHAO

Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

Le contexte

[1] Dans sa demande, la locataire requiert la restitution d'une somme payée en trop, l'exécution provisoire de la décision, plus les intérêts et les frais judiciaires.

[2] Elle demande également de statuer sur la validité d'une clause du bail.

[3] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} novembre 2017 au 30 juin 2019, au loyer mensuel de 630 \$.

[4] Le logement concerné est situé au demi sous-sol d'un immeuble comportant 8 logements.

Analyse et décision

[5] Après avoir entendu les parties et analysé l'ensemble de la preuve administrée à l'audience, le Tribunal dispose de la demande dont il est saisi de la manière suivante.

[6] La clause litigieuse est inscrite à la section E du bail, soit celle des services et conditions.

[7] Il est ainsi prévu qu'en cours de bail, le locateur s'engage à changer le plancher de bois de deux chambres et du salon. Il a par ailleurs été ajouté que le locateur changera aussi le plancher de céramique de la cuisine, mais que pour ce travail, la locataire s'engage de son côté à payer au locateur la somme de 1 200 \$ avant la fin de son bail.

[8] La locataire explique avoir constaté alors qu'elle commençait à aménager qu'une intense odeur d'égout et d'urine animale émanait des planchers et elle a en conséquence demandé au locateur de les remplacer.

[9] L'ensemble des travaux convenus a été effectué par le locateur et la locataire allègue avoir payé à ce jour à ce dernier une somme totalisant 840 \$ pour la réfection du plancher de cuisine.

[10] C'est ce montant pour lequel elle demande maintenant un remboursement, considérant ladite clause du bail abusive et illégale. Elle soutient s'être sentie forcée de l'accepter car acculée au pied du mur, alors qu'elle était en instance de séparation, le locateur l'ayant menacé de déchirer le bail sinon.

[11] La prépondérance de la preuve administrée à l'audience révèle que le locateur a effectivement accepté de changer les planchers de bois à ses frais mais qu'il a refusé de remplacer le plancher de la cuisine, arguant que celui-ci, installé en 2011, était en céramique et qu'il ne pouvait conserver d'odeur. Il a par ailleurs accepté de poser un nouveau plancher en contrepartie de l'engagement de la locataire de lui rembourser de façon périodique une somme totalisant 1 200 \$.

[12] Le locateur soumet que celle-ci lui est apparue contente de cet arrangement, n'ayant pas les moyens de d'assumer d'un coup le prix des travaux. Il soutient que le plancher lui a finalement coûté 1 553,59 \$ mais que pour sa part, n'eût été de la demande expresse de la locataire qui menaçait « d'annuler le bail », il n'aurait pas procédé au remplacement. Il invoque que c'est quand il a commencé à refuser par la suite d'assumer le coût de certaines autres améliorations locatives requises par la locataire que celle-ci a fait volte-face.

[13] Il soutient subsidiairement que la locataire ne lui a pas versé 840 \$ tel qu'allégué, mais plutôt 770 \$, soit un montant mensuel de 70 \$ de février à décembre 2018 inclusivement. Ladite affirmation appert ne pas avoir été contredite.

[14] Dûment mis en demeure en date du 10 octobre 2018, le locateur n'a pas répondu à la lettre lui ayant été adressée par l'avocat de la locataire, d'où l'introduction de la demande en l'instance.

[15] Le recours de la locataire est fondé sur l'article 1699 du *Code civil du Québec*, lequel stipule :

1699. La restitution des prestations a lieu chaque fois qu'une personne est, en vertu de la loi, tenue de rendre à une autre des biens qu'elle a reçus sans droit ou par erreur ou encore en vertu d'un acte juridique qui est subséquentement anéanti de façon rétroactive ou dont les obligations deviennent impossibles à exécuter en raison d'une force majeure.

Le tribunal peut, exceptionnellement, refuser la restitution lorsqu'elle aurait pour effet d'accorder à l'une des parties, débiteur ou créancier, un avantage indu, à moins qu'il ne juge suffisant, dans ce cas, de modifier plutôt l'étendue ou les modalités de la restitution.

[16] Il est également opportun de reproduire ici les articles 1901 (lequel est d'ordre public) et 1432 du *Code civil du Québec*, ce dernier étant relatif à l'interprétation des contrats:

1901. Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Cette clause est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

1432. Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur.

[17] Également, considérant que le locateur a l'obligation de délivrer un logement en bon état, il ne peut demander à la locataire d'assumer ou partager une partie de cette obligation¹. Le Tribunal précise sur ce point qu'il n'a, en l'instance, pas été convaincu par le locateur que le remplacement du plancher de cuisine constituait strictement une amélioration locative pour laquelle les parties auraient légalement transigé.

[18] À la lumière de la législation applicable et après délibéré, le Tribunal conclut que l'obligation contenue à la clause E du bail et relative au remboursement d'une somme de 1 200 \$ pour la réfection du plancher de la cuisine est déraisonnable en vertu de l'article 1901 du *Code civil du Québec*.

[19] Quant au remboursement demandé, c'est la somme de 770 \$ qui sera octroyée vu la prépondérance de la preuve.

[20] La preuve soumise ne justifie cependant pas l'exécution provisoire de la décision.

[21] Les frais judiciaires applicables sont adjugés contre la partie défenderesse selon le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*².

¹ Articles 1854 et 1911 du *Code civil du Québec*.

² RLRQ, c. R-8.1, r.6.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[23] **ANNULE** la clause E du bail relative au remboursement d'une somme de 1 200 \$ pour la réfection du plancher de la cuisine;

[24] **CONDAMNE** le locateur à payer à la locataire la somme de 770 \$ plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 25 septembre 2018, plus les frais judiciaires de 84 \$.

Anne-Marie Forget

Présence(s) : la locataire
 Me Sylvain Pratte, avocat de la locataire
 le locateur

Date de l'audience : 20 mars 2019