

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

No dossier : **131103 28 20140117 G** No demande : **1402615**

Date : 11 juin 2019

Régisseuse : Isabelle Normand, juge administrative

JULIE MOSES

Locataire - Partie demanderesse

c.

BRIGITTE CHAGNON

SERGE CHARBONEAU

Locateurs - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] La locataire demande des dommages de 84 500 \$, amendés lors de la dernière audience à 84 999,99 \$¹, ventilés de la façon suivante² :

- Pertes pécuniaires passées :
 - Préjudices matériels :
 - Perte salariale : 4 190,00 \$
 - Déboursés : 12 724,02 \$
 - Autres dommages pécuniaires : 17 083,91 \$
- Pertes pécuniaires futures :
 - Préjudices matériels :
 - Déboursés : 25 251,03 \$
- Pertes non pécuniaires passées et futures :
 - Douleurs, troubles, dommages et inconvénients, pertes de jouissance de la vie, souffrances psychologiques et morales : 25 251,04 \$

[2] Les parties sont liées par une entente de location d'un logement résidentiel du 15 janvier au 15 mars 2011 au loyer mensuel de 845 \$.

[3] Cette entente de location est prolongée jusqu'au 31 mars 2011 en contrepartie d'un paiement de 425 \$, date à laquelle la locataire quitte le logement concerné.

Contexte

[4] La locataire relate les événements qui l'ont incité à louer le logement concerné.

[5] À l'automne 2010, elle acquiert une propriété dans les Laurentides qui exige des travaux de mise aux normes et de rénovation pour pouvoir y habiter.

[6] Elle recherche un logement pour s'y loger, de façon temporaire. Le logement concerné la satisfait et elle procède à sa location.

[7] Au moment de l'événement, la locataire exerce le métier de cuisiniste, à temps plein et à temps très partiel, elle est étalagiste. Elle est aussi designer d'intérieur, à titre de travailleuse autonome.

¹ En raison de la révision des frais médicaux à 615,81 \$.

² Demande produite le 17 janvier 2014 et amendée le 18 janvier 2017

[8] Elle ajoute qu'elle est très en forme physiquement; notamment elle fréquente un gymnase à raison de trois fois par semaine. Elle précise qu'elle est même parfois excessive dans plusieurs sphères de sa vie.

[9] Au départ, les locataires n'étaient pas intéressés à louer le logement concerné pour une courte période, tel que recherché par la locataire, mais devant l'insistante et le désarroi de cette dernière, ils acceptent. Cependant, plusieurs travaux sont en cours de remise aux normes pour relouer le logement, dont la remise en place de la main courante.

[10] Le 17 janvier 2011, elle emménage au logement concerné et prévoit commencer à défaire les boîtes de déménagement.

[11] Le lendemain, en allant répondre à la porte alors qu'elle descend l'escalier interne du logement concerné, elle glisse au tournant de cet escalier, tombe sur le dos et se blesse le pied gauche.

[12] La preuve est à l'effet que pour aller répondre à la porte, alors qu'elle n'était pas habillée, elle a dû revêtir une robe de chambre, et n'était pas chaussée lorsqu'elle a entrepris la descente de l'escalier.

[13] En bref, la locataire a fait un faux pas, a perdu l'équilibre et a chuté sur le dos.

[14] Ce même jour, elle consulte son médecin traitant qui lui prescrit le port de béquilles et la pose d'un plâtre au pied, émet une ordonnance d'arrêt de travail du 18 au 25 janvier 2011 qui sera prolongée jusqu'au 11 février avec un retour progressif à des tâches légères.

[15] Quelques jours après le 18 janvier, la locataire rencontre le locateur qui l'informe qu'il a reçu des plaintes d'un autre locataire quant au bruit et lui demande de faire attention.

[16] Lors de cette rencontre, la locataire avise le locateur qu'elle a chuté dans l'escalier et qu'elle s'est blessée.

[17] Le locateur l'avise qu'il posera une main courante, qui est effectivement installée le 26 janvier 2011.

[18] À cette même date, la locataire consulte un orthopédiste qui la réfère en physiothérapie pour la contusion au dos et sa cheville et lui prescrit une botte 3D, car la locataire désire partir en voyage.

[19] Plus particulièrement, elle effectue du 30 janvier au 6 février 2011 ce voyage à l'étranger avec son fils mineur (selon ses prétentions). Elle n'a pu annuler le voyage acheté le 17 janvier 2011, au coût de 3 530,93 \$, en raison du fait qu'elle n'a pu contracter une police d'assurance en raison de la survenance de l'événement.

[20] Elle relate que ce voyage a été pénible et qu'elle n'a pu en jouir comme elle l'avait prévu, et ce, en raison des douleurs subies, des inconforts et du peu de mobilité qu'elle attribue aux dommages subis conséquemment à l'incident du 18 janvier 2011.

[21] Au soutien de sa demande, la locataire produit, en vertu des dispositions de l'article 293 du *Code de procédure civile* (C.p.c.)³, l'expertise d'un chirurgien orthopédique effectuée le 22 octobre 2012.

[22] Ce rapport d'expertise a été communiqué aux locataires selon les règles et dans les délais prescrits et a tenu lieu du témoignage du chirurgien orthopédique.

[23] En effet, les locataires, par l'entremise de leur avocate, ne contestent pas la production de ce rapport et n'ont pas jugé opportun d'exiger la présence de cet expert à l'audience.

[24] Le but de cette expertise est de statuer sur les points suivants :

1. Le diagnostic :

- Certains éléments de la condition médicale de la locataire avant l'événement sont relatés, dont des traitements de physiothérapie de novembre 2009 à janvier 2010 suite à des douleurs lombaires survenues alors qu'elle sort des matériaux du coffre de son auto et d'autres, postérieurs;
- Après avoir effectué un examen subjectif et un examen objectif de la locataire, il conclut que le diagnostic est le suivant : des contusions lombaires et une fracture de la base du 5^e métatarse du pied gauche;

³ « 293. Le rapport de l'expert tient lieu de son témoignage. Pour être recevable, il doit avoir été communiqué aux parties et versé au dossier dans les délais prescrits pour la communication et la production de la preuve. Autrement, il ne peut être reçu que s'il a été mis à la disposition des parties par un autre moyen en temps opportun pour permettre à celles-ci de réagir et de vérifier si la présence du témoin serait utile. Il peut toutefois être reçu hors ces délais avec la permission du tribunal. »

2. Les séquelles permanentes :

- L'expert conclut que la séquelle permanente au niveau de la colonne vertébrale correspond à une incapacité de 2 % de la personne totale et celle au niveau du pied gauche correspond à une incapacité de 1 % de la personne totale;

3. Le lien de causalité entre le diagnostic et la chute :

- Considérant qu'il n'y a pas de discordance entre les faits relatés par la locataire, ceux du dossier, de l'examen objectif effectué le 22 octobre 2012 et qu'il n'y a pas de signe de non-organicité, l'expert est d'avis qu'il est fort probable qu'il y ait une corrélation entre l'événement et les diagnostics retenus et préalablement mentionnés;

4. Les limitations fonctionnelles présentes et à venir :

- Au niveau du pied gauche, il n'y a pas de limitation fonctionnelle, car la fracture n'est pas déplacée, l'examen objectif démontre une consolidation clinique de la fracture, en position anatomique et sans instabilité au niveau de la cheville ou du pied;
- En raison de la douleur facettaire persistante des limitations fonctionnelles de classe I de l'IRSST doivent être retenues, à savoir :
 - Soulever, porter, pousser, tirer des charges de plus de 15 à 25 kilos;
 - Travailler en position accroupie;
 - Ramper, grimper;
 - Effectuer des mouvements avec des amplitudes extrêmes de flexion, extension ou de torsion au niveau de la colonne lombaire;
 - Subir des vibrations à basse fréquence ou des contrecoups à la colonne vertébrale;
- Des orthèses plantaires moulées au niveau des deux membres inférieurs sont prescrites en raison de la sensibilité à la palpation et d'un léger œdème.

[25] La locataire attribue l'événement et les dommages subis à l'absence de main courante dans l'escalier intérieur.

[26] Depuis l'événement, elle a perdu beaucoup de capacités physiques et psychiques, a pris du poids et s'isole. Elle ne peut plus exercer comme avant ses activités professionnelles de *designer*, elle a perdu son emploi ainsi que plusieurs de ses clients dans le cadre de ses services de design.

[27] Elle relie les conséquences de l'événement aux lourdes conséquences financières :

- Elle doit subir une perte de salaire du 18 janvier au 10 février (4 190 \$);
- Elle doit payer plusieurs déboursés (12 724,02 \$) pour se refaire une santé;
 - Frais de déplacement : 2 940 \$; frais de stationnement : 119 \$; taxis : 370,60 \$; taxis pour son fils : 680 \$; médicaments : 636,09 \$; expertises médicales : 1 000 \$; frais de photocopie pour obtenir notes et dossiers médicaux : 180 \$; frais de physiothérapie (2011 à 2017) : 1 014 \$; achat de béquilles : 155,95 \$; frais de cordonnier, car son pied gauche s'est modifié depuis l'événement : 62,05 \$; orthèses et consultation : 648 \$; chaussures diverses 1 478,68 \$; consultation podiatrie : 65 \$; frais de déménagement : 2 276,51 \$ en plusieurs étapes en raison du retard dans l'exécution des travaux; soins de centre de spa : 786,44 \$; frais de repas 311,70 \$;
- Elle réclame des dommages pécuniaires de 17 083,91 \$: 3 899,13 \$ en remboursement du voyage qu'elle a effectué et dont elle n'a pu profiter en raison de son état de santé; les retards de frais bancaires, car elle doit retarder ou reprendre plusieurs des travaux de mise aux normes de l'immeuble acquis à titre de résidence : 9 330 \$ et le coût des intérêts pour retards de chantier : 3 854,78 \$;

- Elle réclame à titre de frais futurs, hypothèse en raison de son âge actuel et de son espérance de vie de 83 ans qu'elle estime à 51 285 \$, ventilés comme suit :
 - Des frais d'orthèses et consultation aux deux ans : 11 685 \$; frais de souliers orthopédiques : 24 600 \$; frais pour aide à domicile : 15 000 \$;
- Elle réclame à titre de pertes non pécuniaires passées et futures 25 251,04 \$⁴ (douleurs, troubles, dommages et inconvénients, pertes de jouissance de la vie, souffrances psychologiques et morales).

[28] Elle relate qu'elle s'est conformée aux recommandations des divers professionnels de la santé, dont suivre des traitements de physiothérapie.

[29] Pour leur part, les locateurs nient devoir quoi que ce soit à la locataire à titre de dommages.

[30] Selon les locateurs, la locataire a insisté pour emménager au logement sans qu'il soit adéquatement prêt pour la location.

[31] Plus particulièrement, le logement était en cours de rénovation suite au départ des locataires précédents et la pose de la main courante devait être effectuée dans le cadre de ces travaux.

[32] Les locateurs ont finalement loué à la locataire, sans avoir terminé les travaux, dont la pose de la main courante.

[33] Les parties avaient convenu que l'installation de cette main courante serait effectuée après que la locataire soit emménagée, ce qui fut planifié et exécuté le 26 janvier 2011.

[34] Ils attribuent l'accident à la faute de la locataire qui selon eux était chaussée et habillée de façon inadéquate; elle courait dans les escaliers et était distraite, n'a pas pris de précaution afin de ne pas tomber, elle connaissait les lieux et a insisté pour y emménager malgré la non-complétion des travaux, dont la pose de la main courante et qu'ils n'ont pu empêcher ou prévoir la survenance de l'événement.

[35] D'ailleurs, ils précisent qu'il n'existe pas de lien de causalité entre l'événement et les dommages allégués par la locataire, qui sont nettement exagérés et abusifs

[36] La preuve est à l'effet que la locataire a subi un accident d'automobile l'année suivant l'événement, en 2012 et qu'elle a été indemnisée par la Société de l'assurance automobile du Québec. Cependant, la locataire n'a pas jugé opportun d'administrer de preuve à cet effet.

L'analyse et la décision

[37] Plusieurs dispositions du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) trouvent application en l'espèce.

[38] Le Tribunal considère important de mentionner les règles et critères applicables dans le cadre du fardeau de la preuve.

[39] L'article 2845 C.c.Q. prévoit que :

« **2845.** La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

[40] Le rôle principal des parties dans la charge de la preuve est établi aux articles 2803 et 2804 C.c.Q. qui prévoient:

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« **2804.** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[41] Quant aux critères qui peuvent être utilisés par le Tribunal pour analyser la crédibilité des témoignages, la Cour du Québec dans l'affaire *Eustache c. la Compagnie d'assurance Bélair*⁵ précise :

« [40] Les critères retenus par la jurisprudence pour jauger la crédibilité, sans prétendre qu'ils sont exhaustifs, peuvent s'énoncer comme suit :

1. Les faits avancés par le témoin sont-ils eux-mêmes improbables ou déraisonnables?

⁴ La locataire base ce calcul sur ses propres constatations et sans avoir fait l'objet d'une étude indépendante.

⁵ [2003] CanLII 3294 (QCCQ).

2. Le témoin s'est-il contredit dans son propre témoignage ou est-il contredit par d'autres témoins ou par des éléments de preuve matériels?
3. La crédibilité du témoin a-t-elle été attaquée par une preuve de réputation?
4. Dans le cours de la déposition du témoin, y a-t-il quoi que ce soit qui tend à le discréditer?
5. La conduite du témoin devant le Tribunal et durant le procès révèle-t-elle des indices permettant de conclure qu'il dit des faussetés?

[41] Ces critères d'appréciation de la crédibilité doivent être utilisés pour l'appréciation d'un témoignage en tenant compte non seulement de ce qui est dit devant le Tribunal, mais aussi en regard des autres déclarations que le témoin a pu faire ailleurs ».

[42] Les parties doivent présenter au juge une preuve qui surpasse et domine celle de l'autre partie.

[43] Dans leur traité de *La preuve civile* (4e édition)⁶, les auteurs Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée précisent:

« Il n'est donc pas requis que la preuve offerte conduise à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux. »

[44] Ces mêmes auteurs écrivant quant à l'appréciation de la prépondérance mentionnent :

« Pour remplir son obligation de convaincre, un plaideur doit faire une preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais bien qualitatif. La preuve produite n'est pas évaluée en fonction du nombre de témoins présentés par chacune des parties, mais en fonction de leur capacité de convaincre. Ainsi, le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable. Dans l'appréciation globale d'une preuve, il n'est pas toujours facile de tracer la ligne de démarcation entre la possibilité et la probabilité. »

[45] L'auteur Léo Ducharme⁷ s'exprime ainsi quant au fardeau de preuve :

« S'il est nécessaire de savoir sur qui repose l'obligation de convaincre, c'est afin de déterminer qui doit assumer le risque de l'absence de preuve. En effet, si par rapport à un fait essentiel, la preuve n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve est contradictoire et que le juge est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, le sort du procès va se décider en fonction de la charge de la preuve : celui sur qui reposait l'obligation de convaincre perdra ».

[46] Lors de la livraison du logement, le locateur assume les obligations prévues à l'article 1910 C.c.Q. qui prévoit :

« **1910.** Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité; il est aussi tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail.

La stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité est sans effet. »

« **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. »

[47] Pour réussir dans sa demande, la locataire doit établir par une preuve prépondérante la faute des locateurs, le dommage qu'elle a subi et le lien entre les deux, en vertu des articles 2803 et 2804 C.c.Q.⁸

[48] Quant aux dommages réclamés, les articles 1607, 1611 et 1616 prévoient :

« **1607.** Le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe. »

⁶ Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

⁷ *Précis de la preuve*, 6e édition, 2005, Édition Wilson & Lafleur ltée, p. 62.

⁸ « 2803 Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

« 2804 La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

« 1611. Les dommages-intérêts dus au créancier compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé.

On tient compte, pour les déterminer, du préjudice futur lorsqu'il est certain et qu'il est susceptible d'être évalué. »

« 1616. Les dommages-intérêts accordés pour la réparation d'un préjudice sont, à moins que les parties n'en conviennent autrement, exigibles sous la forme d'un capital payable au comptant.

Toutefois, lorsque le préjudice est corporel et que le créancier est mineur, le tribunal peut imposer, en tout ou en partie, le paiement sous forme de rente ou de versements périodiques, dont il fixe les modalités et peut prévoir l'indexation suivant un taux fixe. Dans les trois mois qui suivent sa majorité, le créancier peut exiger le paiement immédiat, actualisé, de tout ce qui lui reste à recevoir »

[49] Selon l'article 9.8.7.1 al. 3 du *Code national du bâtiment*⁹, une main courante est exigée dans l'escalier, car, selon la preuve, l'escalier intérieur a plus de deux contremarches.

Faute

[50] Dans l'affaire *Bujold c. Roly Leblanc*¹⁰, le juge Landry appuie la thèse d'une part de responsabilité du propriétaire des lieux, en l'occurrence les locataires, quant à l'absence de main courante :

« 16 Lorsqu'une personne fait une chute sur la propriété d'autrui, le propriétaire des lieux n'est pas l'assureur des personnes qui s'y trouvent. Ce propriétaire n'a pas à prévoir toutes les possibilités d'accident mais doit, par ailleurs, prévoir les accidents « *normalement prévisibles* » ou « *assez probables* »³.

17 D'autre part, concernant la violation d'un règlement ou d'une loi (ici, le *Code national du bâtiment*), il convient de préciser que lorsqu'une norme statutaire ou réglementaire de prudence est immédiatement suivie d'un accident dommageable que la norme avait pour but de prévenir, il est raisonnable de présumer qu'il y a un rapport de causalité entre la faute et l'accident.

18 À ce sujet, à l'occasion de l'arrêt *Morin c. Blais*⁴, la Cour suprême, sous la plume de monsieur le juge Beetz, s'exprime comme suit:

"La simple contravention à une disposition réglementaire n'engage pas la responsabilité civile du délinquant si elle ne cause de préjudice à personne. Mais un bon nombre de ces dispositions concernant la circulation expriment, tout en les réglementant, des normes élémentaires de prudence. Y contrevenir est une faute civile. Lorsque cette faute est immédiatement suivie d'un accident dommageable que la norme avait justement pour but de prévenir, il est raisonnable de présumer, sous réserve d'une démonstration ou d'une forte indication du contraire, qu'il y a un rapport de causalité entre la faute et l'accident [...]"

19 Dans le cas sous étude, monsieur Bujold n'avait pas à prouver que c'est parce que le « *revêtement de la surface des marches n'avait pas un fini antidérapant* », ou parce que « *la hauteur des mains courantes n'était pas réglementaire* », ou parce qu'« *il n'y avait pas de continuité dans les mains courantes* » ou parce qu'« *il y avait une variante dans la hauteur des contremarches* », que la chute a eu lieu. Il n'avait qu'à faire la preuve des violations réglementaires.

[...]

32 Toutefois, considérant que monsieur Bujold avait « *une bonne vue sur l'escalier* », ce danger pouvait être perçu. En effet, un écart de 3 pouces de hauteur entre les deux premières marches d'un même escalier dans les circonstances révélées par la preuve, ne peut constituer un « *piège* ».

33 En s'engageant dans les marches, monsieur Bujold a pris la rampe (main courante) de sa main gauche. La hauteur de cette main courante n'était pas réglementaire et de plus, cette main courante manquait de continuité. Elle ne se prolongeait pas au niveau de la première marche.

34 Comme le propose notre Cour d'appel dans l'arrêt *Bélangier c. Fédération (La), compagnie d'assurance du Canada*, une chute peut résulter d'une conjugaison de fautes¹².

35 Ainsi, monsieur Bujold est responsable de sa perte d'équilibre au moment où il pose le pied gauche sur la deuxième marche de l'escalier. D'autre part, le propriétaire des lieux est également responsable à cause de l'écart de la hauteur entre les première et deuxième marches de l'escalier à cause du manque de hauteur et du manque de continuité des mains courantes. »

⁹ *Code national du bâtiment* – Canada 2010 (intégrant les modifications du Québec) volume 2 de même que le *Code national du bâtiment* version 1995.

¹⁰ 105-05-000157-962.

[51] Dans *Bélanger c. La Fédération compagnie d'assurance du Canada*¹¹, la Cour d'appel discute d'une conjugaison de fautes des parties en ce qui concerne un événement similaire : une chute dans un escalier :

« L'appelante recherche ici à être indemnisée en raison des obligations du propriétaire d'un immeuble à vocation commerciale à l'endroit des usagers. Les exemples ne manquent pas où une chute a paru avoir deux causes distinctes: (1) une perte d'équilibre attribuable en bonne partie à la victime; (2) l'impossibilité par laquelle la victime s'est trouvée de se protéger contre sa chute ou dans sa chute, faute de pouvoir trouver un appui protecteur. Il en est ainsi dans l'affaire *Parenteau c. Castonguay*⁽²⁾, *Beaumont c. Potvin*⁽³⁾ et *Brown c. Bergeron*⁽⁴⁾ où le juge qui a rendu le jugement dont appel écrit:

"Par ailleurs, s'il y avait eu une main courante, elle s'en serait sans doute naturellement et instinctivement servi pour éviter le déséquilibre.

[...]

Nous ne somme [sic] pas dans un cas où une même faute concourt à un dommage, mais plutôt dans la conjugaison de deux manquements différents.

À cause de cela, je conclus que les deux parties ont été également imprudentes et qu'elles doivent supporter également les conséquences de cet accident."

Le juge Marcel Simard s'est exprimé clairement sur la question traitant d'un escalier dans un bâtiment résidentiel, en l'absence de main courante, dans *Maltais c. Gilbert*⁽⁵⁾:

"Je suis d'avis, avec égards pour l'opinion contraire qu'une main courante, fixée à l'un des murs lisses entre lesquels se déploie un escalier, est une composante essentielle pour l'usage sécuritaire de ce dispositif en soi dangereux, puisqu'il sert à passer d'un niveau à un autre.

La présence d'un tel appui facilite le maintien de l'équilibre nécessaire à son usage sans encombre par des personnes d'habiletés diverses. Il sert également de protection au cas de mauvaises manœuvres.

Comme l'explique M. le juge Brossard (dissident en appel) dans l'affaire Dundass, cet accident s'était produit en trois temps. Il y avait eu le faux pas, la perte d'équilibre pour éviter de se retrouver jusqu'au bas de l'escalier.

Dans notre cas, il y eut également faux pas, perte d'équilibre et chute, sauf que la demanderesse est entièrement responsable de son faux pas. L'escalier n'y est pour rien.

Cependant, la présence d'un appui aurait pu éviter la perte complète d'équilibre ou tout au moins la contrecarrer partiellement et atténuer ainsi les conséquences de la chute.

Cet appui étant absent, la demanderesse n'a pu s'accrocher aux murs, comme elle a tenté de le faire, et elle a dévalé jusqu'en bas.

La chute a donc été causée par au moins deux fautes concurrentes des parties.

Le faux pas à l'origine de la perte d'équilibre est une faute de commission de la part de la demanderesse.

L'absence d'appui, qui aurait pu soit empêcher le déséquilibre complet ou partiel, soit en réduire les conséquences, est une faute d'omission de la part du défendeur."

⁽²⁾ (1970) C.A. 615.

⁽³⁾ [1988] R.R.A. 531, confirmée par notre Cour le 3 septembre 1992 (200-09-000365-889).

⁽⁴⁾ [1992] R.R.A. 481, à la page 485.

⁽⁵⁾ [1994] R.R.A. 100, à la page 102. »

[nos soulignements]

[52] Tel que précédemment mentionné, les locataires doivent délivrer un logement en bon état de réparation, d'en procurer à la locataire la jouissance paisible, de le délivrer en bon état d'habitabilité et de faire les réparations d'entretien¹².

[53] Ces obligations sont des obligations de résultat et les locataires ne peuvent s'en exonérer, sauf en cas de force majeure¹³.

[54] En l'absence de preuve de force majeure, les locataires n'ont pas convaincu le Tribunal que le manque de collaboration de la locataire les exonérait de leur responsabilité d'installer la main courante.

¹¹ (C.A., 1998-11-27) (1999) R.R.A. 8.

¹² Articles 1854, 1864 et 1910 C.c.Q.

¹³ Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 6^e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, par. 407 et ss., p.326.

[55] En raison de l'absence de main courante, attribuable aux locataires, et le faux pas, la perte d'équilibre et la chute – la locataire n'étant pas chaussée et a répondu précipitamment à la porte du logement. Conséquemment, pour y avoir emménagé la veille de l'accident, il y a lieu de partager à moitié la part de responsabilité de chacune des parties, car la locataire ne connaissait pas les lieux, n'ayant emménagé que la veille, mais se devait d'adopter un comportement prudent et diligent dans ses actions, dont celle de descendre l'escalier avec prudence et diligence.

Dommages

[56] L'expert médical détermine que la séquelle permanente au niveau de la colonne vertébrale correspond à une incapacité de 2 % de la personne totale et celle au niveau du pied gauche correspond à une incapacité de 1 % de la personne totale lors de l'événement survenu en janvier 2011.

- Perte de revenus (4 190 \$), de jouissance (voyage : 3 899,13 \$), retard de chantier

[57] Quoique la locataire réclame 33 997,93 \$ à titre de pertes pécuniaires passées, l'ITT et l'IPP de la locataire ne semblent pas lui occasionner des pertes de revenus tel que réclamé. En effet, l'expert indique à son rapport d'octobre 2012 :

« Madame précise qu'après l'accident, elle a été en arrêt de travail pendant un mois, puis elle est retournée au travail de façon progressive, en utilisant une canne. Maintenant, elle dit travailler comme travailleuse autonome, à titre de designer d'intérieur. Elle travaille entre 40 et 80 heures par semaine. »

[58] Le Tribunal n'est pas convaincu que la locataire était dans l'impossibilité de contracter, dans les délais requis, l'assurance qu'elle désirait souscrire pour être en mesure d'annuler le voyage.

[59] Le Tribunal se questionne à savoir pourquoi la locataire a attendu à la dernière minute le 18 janvier 2011 afin de souscrire à la police d'assurance.

[60] Quoique le Tribunal peut comprendre que la locataire n'ait pu jouir de toutes les commodités de l'endroit, la preuve est à l'effet que la locataire a participé de son plein gré à ce voyage d'agrément à l'étranger d'une semaine (du 30 janvier au 6 février 2011) et ne peut ainsi en réclamer le remboursement (3 899,13 \$).

- Déboursés

[61] Elle réclame à titre de déboursés 12 724,02 \$, les frais de déplacement, de stationnement et de taxi pour elle et son fils, de déménagement, de soins pour le dos et de repas, qui ne sont pas octroyés, car ils sont plutôt des frais indirects de l'avis du Tribunal et administrés en fonction de la preuve, ne sont pas et ne résultent pas immédiatement du dommage¹⁴.

[62] Les revenus indiqués aux avis de cotisation produits sont pour les années :

- 2009 : 12 829 \$
- 2010 : 24 845,03 \$
- 2011 : 32 132,99 \$ (année de l'événement)
- 2012 : 17 147,32 \$
- 2013 : 9 472,44 \$
- 2014 : 26 639,21 \$

[63] La locataire n'a pas convaincu le Tribunal de façon prépondérante que la perte de revenus des années 2011 à 2014 est liée à l'événement de janvier 2011; plusieurs autres événements, dont l'accident automobile en 2012 ou ses autres problèmes de santé, ont pu influencer la capacité de la locataire à générer des revenus.

[64] Concernant les frais de médicaments, de physiothérapie, d'achat de béquilles, d'orthèse, de consultation, de chaussures, divers et de consultations en podiatrie, le Tribunal juge que le montant de 350 \$ compense amplement le préjudice subi; la locataire a dû, en raison du dommage, assumer des coûts non prévus.

[65] Le coût de l'expertise médicale (1 000 \$) est octroyé, car cette expertise a été utile au Tribunal afin de déterminer l'indemnité à accorder à la locataire.

¹⁴ Selon l'article 1913 C.c.Q.

[66] Les frais de photocopies ne sont pas accordés, car la locataire devait assumer la préparation de son dossier et ils sont qualifiés de frais indirects.

[67] Le Tribunal doit souligner que la locataire a présenté une réclamation dont les montants sont nettement exagérés et pour certains ont même fait l'objet de remboursement¹⁵ ou notamment de forfait de soins pour le dos dont elle n'est pas l'unique bénéficiaire.

[68] La propension de la locataire à vouloir « tout inclure » dans sa réclamation nuit à sa crédibilité ainsi que le fait d'attribuer à l'événement de 2011 une partie des dommages et inconvénients qu'elle déclare toujours vivre au jour de l'audience et qui, de l'avis du Tribunal, n'ont aucun lien avec l'événement¹⁶.

[69] Tel que l'enseigne la jurisprudence¹⁷, le Tribunal doit apprécier le caractère direct et immédiat du dommage réclamé, qui est plus une question de fait que de droit, laissant ainsi au juge des faits une discrétion.

[70] Le fait de réclamer notamment des frais pour aide à domicile, alors qu'elle n'en reçoit que quelques heures par semaine par l'entremise de services gouvernementaux qui ne semblent pas la satisfaire, ne convainc pas le Tribunal du bien-fondé de ce poste de réclamation.

[71] Quant au retard du chantier et au coût des intérêts réclamés à cet effet, le Tribunal ne les octroie pas : ils sont indirects et imprévisibles¹⁸.

[72] La locataire réclame 25 251,03 \$ à titre de déboursés/préjudice matériel et 25 251,04 \$ à titre de douleurs, troubles, dommages et inconvénients, perte de jouissance de la vie, souffrances psychologiques et morales pour pertes pécuniaires passées et futures.

[73] Ainsi, selon la preuve et le fait que la perte de revenus n'est pas adéquatement prouvée par la locataire, le Tribunal juge qu'aucune somme ne doit lui être accordée au chapitre des pertes pécuniaires.

[74] Comme madame Moses n'a pas prouvé que son incapacité partielle permanente lui occasionnerait ultérieurement des pertes de salaire, le Tribunal est d'avis qu'aucune somme ne doit lui être accordée à ce chapitre. Le Tribunal les appréciera au poste des montants traditionnellement accordés au titre d'I.P.P., soit dans les pertes non pécuniaires.

[75] Cependant, l'on peut tenir compte de la perte d'intégrité physique et d'évaluer ses répercussions au niveau des dommages non pécuniaires. Conséquemment, tel que le suggère le juge Jean-Louis Baudouin¹⁹, le Tribunal appréciera le bien-fondé d'une somme à ce titre aux pertes non pécuniaires.

« 407- *Taux d'incapacité - Barème* - Le taux d'incapacité de la victime est déterminé par le tribunal à l'aide des témoignages et rapports des experts médicaux. [...]

407.1 - *Taux d'incapacité - détermination* - En pratique, le médecin évalue l'incapacité en pourcentage d'invalidité fonctionnelle et non en termes d'incapacité-travail. L'incapacité s'exprime en pourcentage et, dans le cas de blessures multiples, ce taux n'est pas forcément l'addition des taux médicaux particuliers à chaque traumatisme ou à chaque lésion. L'incapacité sert donc à déterminer tant le préjudice matériel résultant de la privation de revenus futurs, que le préjudice moral, c'est-à-dire l'atteinte aux agréments de la vie. Dans le premier cas, le taux en est fixé par rapport à l'impact sur la capacité de gains de la victime, donc en tenant compte de l'*incapacité économique de travail*. Dans le second cas, il est évalué en tenant compte des plaisirs de la vie dont la victime est désormais privée, donc d'une *incapacité fonctionnelle d'agrément*.

408 - *Transposition de l'incapacité médicale en valeur pécuniaire* - L'incapacité n'a pas, en soi, de valeur patrimoniale. À cet égard, la tendance de certains juges, même de la Cour d'appel, à accorder des sommes forfaitaires sous le chef d'incapacité partielle permanente (I.P.P.) doit être condamnée, comme le réitérait récemment la Cour d'appel. En effet, l'expert médical a la tâche d'évaluer l'incapacité en pourcentage d'invalidité fonctionnelle et il appartient à l'avocat, et ensuite au juge, de transposer ce degré d'incapacité en pertes pécuniaires et pertes non pécuniaires. Si d'emblée, l'I.P.P. ne génère pas une perte de salaire, aucune somme ne doit être accordée sous ce chef. Par ailleurs, si l'incapacité s'est transposée en perte de revenus, elle doit être compensée intégralement. Il nous semble que rajouter alors une somme sous le chef de dommage générique d'I.P.P. constitue une double indemnisation. En revanche, comme les tribunaux sont rarement taxés de surindemnisation (c'est même le contraire qu'on observe) et que l'absence de cet ajout ampute d'une partie importante l'indemnité accordée, nous suggérons alors d'incorporer les montants traditionnellement accordés au titre de I.P.P. dans les

¹⁵ Entre autres l'achat et le remboursement à brève échéance de souliers.

¹⁶ Médicaments pour maux de tête.

¹⁷ *Ciment Québec c. Stellaire Construction*, EYB 2002-32054 (C.A.).

¹⁸ *Tremblay c. Gingras*, REJB, 2002-31994 (C.A.). et *Lebel c. General Accident, compagnie d'assurance*, 2006 QCCA 362, par.36.

¹⁹ Précité note 14.

pertes non pécuniaires et d'augmenter, par le fait même, les indemnités accordées à ce titre. Le résultat serait identique, puisque les victimes recevraient les mêmes compensations. Le raisonnement serait juridiquement plus conforme aux enseignements de la Cour suprême. »

[Le Tribunal souligne]

[76] Pour sa part, Daniel Gardner, professeur, définit la notion de préjudice corporel ainsi :

« [...] le préjudice corporel résulte d'une atteinte à l'intégrité physique d'une personne avec toutes ses conséquences, pécuniaires et non pécuniaires, que ce soit pour la victime immédiate ou pour la victime par ricochet.²⁰

[Le Tribunal souligne]

[77] Il est souvent difficile d'évaluer les dommages causés à titre de lésions corporelles²¹; à ce sujet, le juge et professeur Baudouin précise:

« **323** - *Taux d'incapacité* - Le taux d'incapacité de la victime est déterminé par le tribunal à l'aide des témoignages et rapports des experts médicaux. En pratique, le médecin évalue l'incapacité en pourcentage d'invalidité fonctionnelle et non en termes d'incapacité-travail. L'incapacité s'exprime en pourcentage [...].

L'incapacité sert donc à déterminer tant le préjudice économique résultant de la privation de revenus futurs, que le préjudice non économique, c'est-à-dire l'atteinte aux agréments de la vie. Dans le premier cas, le taux en est fixé par rapport à l'impact sur la capacité de gains de la victime, donc en tenant compte de *l'incapacité économique de travail*. Dans le second cas, il est évalué en tenant compte des plaisirs de la vie dont la victime est désormais privée, donc d'une incapacité fonctionnelle d'agrément. »

[78] Puis, il continue:

« [...] accorder des sommes forfaitaires sous le chef d'incapacité partielle permanente (I.P.P.) paraît condamnable. En effet, l'expert médical a la tâche d'évaluer l'incapacité en pourcentage d'invalidité fonctionnelle et il appartient à l'avocat, et ensuite au juge, de transposer ce degré d'incapacité en pertes pécuniaires et pertes non pécuniaires. Si d'emblée, l'I.P.P. ne génère pas une perte de salaire, aucune somme ne doit être accordée sous ce chef. Par ailleurs, si l'incapacité s'est transposée en perte de revenus, elle doit être compensée intégralement. Il nous semble que rajouter alors une somme sous le chef de dommage générique d'I.P.P. constitue une double indemnisation. En revanche, comme les tribunaux sont rarement taxés de surindemnisation (c'est même le contraire qu'on observe) et que l'absence de cet ajout ampute d'une partie importante l'indemnité accordée, nous suggérons alors d'incorporer les montants traditionnellement accordés au titre de I.P.P. dans les pertes non pécuniaires et d'augmenter, par le fait même, les indemnités accordées à ce titre. Le résultat serait identique, puisque les victimes recevraient les mêmes compensations. Le raisonnement serait cependant juridiquement plus conforme aux enseignements de la Cour suprême. »

Pertes non pécuniaires

[79] Le Tribunal décidera comme suit des demandes de madame Moses quant aux pertes non pécuniaires qu'elle aurait subies.

[80] L'incident subit par madame Moses a eu pour effet qu'elle souffre de séquelles permanentes : l'expert conclut que la séquelle permanente au niveau de la colonne vertébrale correspond à une incapacité de 2 % de la personne totale et celle au niveau du pied gauche correspond à une incapacité de 1 % de la personne totale. Cette conséquence devra être compensée comme perte non pécuniaire:

« (L'accident) entraîne, en effet, pour la victime une série de désagréments d'intensité variable sur le plan humain et personnel. Il peut se traduire, tout d'abord, par l'apparition d'inconvénients fonctionnels dans la vie de tous les jours qui vont diminuer la qualité générale de l'existence de la victime. On doit donc la compenser pour la *perte de jouissance de la vie*. La victime peut, en outre, garder des traces physiques de l'accident, sans que celles-ci aient un impact de nature économique. C'est le préjudice esthétique qui fait, lui aussi, l'objet d'une indemnisation. Enfin, l'auteur du dommage doit également compenser pour les douleurs et souffrances physiques et morales endurées par la victime. »²²

[81] Nous traiterons donc des indemnités que madame Moses réclame à ce titre pour douleurs, troubles, dommages et inconvénients, perte de jouissance de la vie, souffrances psychologiques et morales (25 251,04 \$).

²⁰ GARDNER, Daniel, *L'Évaluation du préjudice corporel*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002, p. 14, par.15.

²¹ Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 198, n^o 322.

²² *Supra* note 11, p. 239, n^o 357.

Souffrances et douleurs

[82] Les souffrances et les douleurs non seulement varient selon chaque individu, mais résistent à une véritable mesure scientifique. Elles dépendent en outre de la conscience de celui qui les subit et de leur durée.

[83] La preuve a démontré que le 18 janvier 2011, madame Moses a souffert.

[84] Conscient que la douleur et la souffrance sont des notions subjectives, le Tribunal conclut que celles dont madame Moses a été la victime ne se rapprochent pas du traumatisme sévère.

[85] Ainsi, le Tribunal distingue l'événement subi par la locataire des affaires *Brière*²³, dans laquelle le Tribunal accorde 40 000 \$ à titre de souffrances pour douleurs, ennuis et inconvénients, car le nerf lingual a été atteint lors d'une chirurgie dentaire, *Jourdain*²⁴, dans laquelle le Tribunal accorde 20 000 \$ à titre de douleurs, souffrances et inconvénients subis, *Hamel*²⁵, dans laquelle le Tribunal accorde 55 000 \$, car la locataire a subi l'installation de vis et a été incapable de marcher pendant six mois et *Desrochers*²⁶, où est accordée la somme de 55 865 \$, car le demandeur a subi une rupture massive de la coiffe des rotateurs, des douleurs, une limitation des activités sportives et quotidiennes, une perte de jouissance de la vie et qu'il n'y a aucun espoir d'amélioration, selon l'expertise, à titre de dommages non-pécuniaires.

[86] Conséquemment, le Tribunal juge une indemnité de 2 000 \$ pleinement suffisante pour indemniser madame Moses pour cette atteinte à son intégrité.

Perte de jouissance de la vie

[87] L'accident a certes diminué la qualité de vie de madame Moses. La locataire dit avoir subi une diminution de qualité de vie en raison de l'accident. Le professeur Jean-Louis Baudouin précise à ce sujet:

« (La perte de jouissance de la vie est) donc le reflet de l'impact de l'incapacité fonctionnelle sur les activités intellectuelles, sportives, sociales et autres de l'individu, tant pour la période se situant entre l'accident et le procès, que pour l'avenir. En d'autres termes, tous les ennuis et inconvénients dans la vie courante de la victime qui proviennent des effets de l'accident sont indemnisés sous ce chef. »²⁷

[88] L'incapacité (ITT, IPP) de même que l'effet de son incapacité sur les activités sportives qu'elle pratiquait avant l'accident et dont elle est désormais privée sont les principaux facteurs dont le Tribunal tiendra compte pour accorder à madame Moses une indemnité à ce titre.

[89] Malgré l'incapacité légère dont elle est la victime, madame Moses aurait considérablement réduit ses activités sportives. Cependant, la preuve administrée n'est pas concluante qui justifierait une telle indemnisation.

[90] Cette perte de jouissance se définit comme la perte de plaisir de la vie dont la locataire est désormais est privée, selon la preuve administrée²⁸.

[91] Cependant, cette preuve n'est pas concluante et déterminante démontrant que l'événement est la cause de cette perte de plaisirs; d'autres événements (accident de la route, autres problèmes de santé) sont donc non directs et imprévisibles.

[92] Ainsi, aucune indemnité n'est accordée à ce titre.

[93] Le Tribunal rejette par ailleurs la demande relative à une réserve pour des soins médicaux futurs, aucune preuve prépondérante n'ayant été présentée à cet égard.

[94] En conclusion, le Tribunal accorde à la locataire 3 350 \$, soit 1 675 \$ après le partage de responsabilités et condamne les locateurs à lui payer cette somme avec les intérêts et les frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[95] **ACCUEILLE** partiellement la demande de la locataire;

²³ *Brière c. Cyr* (2007) QCCA 1156.

²⁴ *Jourdain c. Ferranti-Packard inc.*, REJB 2002-31042.

²⁵ *Hamel c. Boucherie Marcel Nadeau inc.* (2009) QCCS 5057.

²⁶ *Desrochers c. Bouchard et al.* (2013) QCCS 2647.

²⁷ *Supra* note 21.

²⁸ *Parenteau c. Drolet* [1994] R.J.Q. 689 (C.A.) p. 708.

[96] **CONDAMNE** les locateurs à payer à la locataire la somme de 1 675 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 17 janvier 2014, plus les frais judiciaires de 85 \$.

Isabelle Normand

Présence(s) : la locataire
 Me Jessica Nadon, avocate de la locataire
 les locateurs
 Me Stéphanie Perron, avocat des locateurs

Dates des audiences : 15 janvier et 3 avril 2019