

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-HYACINTHE

No dossier : **415939 23 20180829 G** No demande : **2574236**

Date : 11 juillet 2019

Régisseuse : Brigitte Morin, juge administrative

CHRISTIANE BLANCHARD

Locataire - Partie demanderesse

c.

FRANÇOIS POIRIER

Locateur - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] La locataire demande la résiliation du bail en sa faveur, des dommages-intérêts, les intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* et les frais.

[2] La locataire prétend avoir été victime d'un dol de la part du locateur alors qu'il a omis de l'informer qu'elle devait assumer une partie de l'électricité des espaces communs et des espaces de rangement.

### Questions en litige

[3] Le consentement de la locataire a-t-il été vicié par le dol du locateur qui a omis de lui révéler qu'elle assumait une part de l'électricité relative aux espaces communs?

[4] Si oui, la locataire a-t-elle droit à la résiliation du bail à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2018?

[5] La locataire a-t-elle droit à des dommages-intérêts le cas échéant?

### La preuve de la locataire :

[6] Les parties étaient liées par un bail ayant débuté le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et se terminant le 30 juin 2018 au loyer mensuel de 660 \$. Le bail a été reconduit jusqu'au 30 juin 2019 au loyer mensuel de 670 \$. Un avis de modification au bail a été remis à la locataire le 25 janvier 2018 auquel elle a répondu par mise en demeure, le 12 février 2018, quant à son intention de renouveler jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2019.

[7] La locataire a quitté le 25 août 2018 les lieux loués et a versé le loyer jusqu'au 31 décembre 2018.

[8] La locataire procède à un amendement verbal afin d'augmenter les dommages réclamés de 3 064,07 \$. Cet amendement vise l'ajout d'une facture de frais d'électricité de 275,41 \$, des frais d'électricien de 108,66 \$, du loyer versé pour les mois de septembre à décembre totalisant 2 680 \$. L'amendement verbal est permis par le Tribunal.

[9] La locataire expose que lors de la conclusion du bail, la locataire s'enquiert de la consommation d'électricité auprès d'Hydro-Québec, elle constate une consommation élevée et fait part de ses inquiétudes au locateur. Celui-ci lui répond que les anciens locataires avaient des habitudes de vies occasionnant une forte consommation. En aucun temps, dit-elle, le locateur ne l'a informée qu'elle devait assumer une partie de la consommation d'électricité des espaces communs.

[10] En janvier 2018, elle reçoit une facture d'électricité qu'elle considère trop élevée. Le 25 janvier 2018, elle rencontre le locateur et l'informe avoir été surprise par ces frais qui ne correspondent pas à son mode de vie. Le locateur lui dit alors qu'elle assume le chauffage pour les espaces communs et le sous-sol tout comme le locataire occupant le logement adjacent. Elle lui répond que si elle avait eu connaissance de ces faits, elle n'aurait pas loué le logement.

[11] Le 12 février 2018, la locataire met en demeure le locateur. Elle relate la conversation tenue lors de la rencontre du 25 janvier et invoque les informations reçues quant aux frais d'électricité des espaces communs et du sous-sol. Elle réclame compensation pour le montant d'électricité qu'elle considère avoir versé en trop pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2018 et pour les frais futurs du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019.

[12] L'immeuble dont il est question date de la fin des années 50, comprend quatre logements de mêmes dimensions, dont deux au rez-de-chaussée et deux à l'étage. Les deux logements du rez-de-chaussée sont chauffés par un système à l'eau chaude avec chaudière électrique. Les deux logements de l'étage sont munis de plinthes électriques. Une entrée commune aux logements comporte des plinthes de chauffage électrique. Quant à la cave, aucune plinthe électrique n'y est présente, les tuyaux du système à l'eau chaude passant dans les espaces communs et les réservoirs d'eau chaude dégagent suffisamment de chaleur pour assurer le confort des lieux.

[13] Quant à son mode de vie, la locataire explique n'utiliser que très rarement la sècheuse, elle n'utilise pas le lave-vaisselle et règle la température intérieure à 21°C. Elle soutient que l'occupante de l'étage supérieur habite aussi seule son logement, que son mode de vie est similaire et que les frais d'électricité pour la même période se sont élevés à 135 \$ comparativement au 543,32 \$ qu'elle a dû déboursier. La locataire évalue le surplus d'électricité qu'elle a dû déboursier à 1 141,29 \$ en trop par la différence entre ses factures d'électricités et celles de l'occupante du logement de l'étage supérieur pour une durée d'un an.

[14] Le 6 août 2018, une mise en demeure est envoyée au locateur par le procureur de la locataire. Il y est demandé le remboursement du trop payé en électricité de 1 141,29 \$ et la résiliation du bail invoquant qu'elle refuse de payer des montants d'électricité aussi élevés. La locataire précise avoir quitté le logement puisqu'il était impossible de négocier avec le locateur, les relations étaient particulièrement tendues.

[15] La locataire a emménagé à Cowansville voulant y retrouver des amis qui habitent cette région. Elle a fait des tentatives pour sous-louer le logement, mais ses démarches se sont avérées vaines.

#### **La preuve du locateur :**

[16] Le locateur explique que le chauffage du sous-sol et des aires communes sont répartis entre les quatre appartements. Le chauffage de l'entrée est assuré par quatre plinthes électriques reliées à chacun des logements. Quant au sous-sol, le chauffage est assuré par les tuyaux d'eau chaude se rendant aux logements.

[17] Il confirme avoir eu des discussions avec la locataire concernant la consommation d'électricité. Il a demandé à un plombier de faire une inspection et le système est en bon état. Le document provenant du plombier déposé en preuve date du 28 février 2018 et précise que des fenêtres du logement de la locataire sont entrouvertes.

[18] Le locateur soutient que les habitudes de vie de la locataire et de l'occupante de l'étage supérieur étaient complètement différentes sans détailler ces différences. Il ajoute aussi que les fenêtres de la locataire sont souvent entrouvertes pendant la saison froide. Plusieurs photos déposées en preuve à différentes périodes de l'hiver confirment ces allégations.

[19] Monsieur Raynald Boudrault habite le même immeuble que la locataire, il occupe le logement adjacent à celui de la locataire depuis avril 2017. Il dit devoir déboursier des frais d'électricité de 1 440 \$ par année qu'il paie par versements égaux. Il confirme que la locataire ouvre ses fenêtres durant la période hivernale et a pu constater qu'elle le faisait quotidiennement. Il ajoute qu'il n'y a pas de plinthe électrique au sous-sol, que le chauffage est assuré par les conduites d'eau chaude.

[20] Madame Jeannine Proulx habite l'immeuble adjacent de la locataire. Elle passe dans la cour quotidiennement et a pu constater que la locataire ouvre ses fenêtres pendant la saison froide.

[21] La locataire rétorque que la fenêtre d'en avant ne fermait pas complètement et qu'elle pouvait laisser les fenêtres ouvertes afin d'aérer les pièces. Elle ajoute que lorsqu'elle a mentionné au locateur que les coûts d'électricité semblaient particulièrement élevés, il lui a mentionné que les anciens locataires laissaient leurs fenêtres ouvertes pendant la saison froide. Elle tient à préciser que malgré qu'elle ait quitté le logement à la fin d'août 2018, les factures d'électricité se sont tout de même élevées à 275,41 \$. Entre le 18 novembre 2018 et le 19 janvier 2019, les frais d'électricité s'élèvent à 187,57 \$.

## Analyse

[22] Pour commencer, il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention de façon prépondérante et probable. Ainsi, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante.<sup>1</sup> 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 ses prétentions rejetées.

[23] La preuve testimoniale est quant à elle laissée à l'appréciation du Tribunal qui apprécie la crédibilité des témoignages.<sup>2</sup>

[24] Dans la décision *Daunais c. Farrugia*<sup>3</sup>, la Cour d'appel s'exprime ainsi :

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve, mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »

[25] La locataire fonde son recours sur les dispositions des articles 1401 et 1407 C.c.Q. qui énoncent ce qui suit :

« 1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. »

« 1407. Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. »

[26] La Loi prévoit que l'erreur invoquée doit être déterminante sur le consentement afin de résilier un contrat. La locataire allègue que le dol dont elle a été victime par la réticence du locateur de lui fournir les informations quant à la consommation d'électricité a vicié son consentement.

<sup>1</sup> Art. 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*.

<sup>2</sup> Art. 2803, 2804, 2843 et 2845 du *Code civil du Québec*.

<sup>3</sup> [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

[27] L'auteur Vincent Karin écrit concernant le dol et le fardeau de preuve à administrer :

« A. Le dol par silence ou réticence

**1037.** Le dol qui résulte d'une réticence est appelé dol négatif en ce qu'une partie garde le silence sur une circonstance que l'autre partie aurait intérêt à connaître au moment de la conclusion du contrat. Le silence peut, le cas échéant, constituer un dol qui est alors qualifié de « dol par réticence » ce que le législateur a repris au deuxième alinéa de l'article 1401 C.c.Q. Pour qu'il y ait véritablement un dol par réticence, il faut retrouver chez le contractant la volonté de tromper son cocontractant en ne lui révélant pas certaines informations pertinentes et déterminantes qu'il serait en droit de connaître. En d'autres termes, le dol par réticence suppose l'absence de bonne foi. Ainsi, la réticence par étourderie ou la réticence commise alors qu'une partie pensait que son cocontractant possédait déjà cette information, ne constitue pas une réticence dolosive et ne conduit pas à l'application de l'article 1401 C.c.Q. Par ailleurs, pour qu'il soit véritablement question de réticence dolosive, le silence doit porter sur une information pertinente et déterminante. Ainsi, un employeur ne pourra invoquer le dol par réticence pour obtenir la nullité d'une entente d'indemnité pour congédiement sous prétexte que son ex-employé ne lui a pas révélé s'être trouvé un nouvel emploi alors que son congédiement remonte à deux mois et que la question ne lui a pas été posée.

**1038.** Il n'est pas nécessaire d'établir l'intention d'induire en erreur par une preuve directe ce qui peut être souvent difficile dans le cas d'un dol par réticence. L'intention peut s'inférer des comportements du contractant durant les négociations ou lors de la conclusion du contrat car il est censé vouloir les conséquences de ses gestes.

**1039.** Il importe de souligner que toute personne a l'obligation de négocier de bonne foi la conclusion d'un contrat envisagé avec une autre personne. Cette obligation légale prévue à l'article 1375 C.c.Q. impose à toute partie qui entre en pourparlers de se comporter loyalement, de coopérer avec l'autre et de lui fournir les renseignements nécessaires pour qu'elle décide, en toute connaissance de cause, de contracter ou de ne pas contracter et, le cas échéant, de chercher à inclure dans son contrat les stipulations qui s'imposent compte tenu des informations fournies. L'intensité de l'obligation de renseignement dépend de la possibilité du créancier de s'informer ailleurs. La difficulté de se renseigner justifie une application de l'obligation de renseignement avec des critères plus exigeants. La jurisprudence se montre plus sévère lorsque le débiteur de cette obligation détient des informations privilégiées ou encore lorsqu'un profane contracte avec une personne expérimentée ou un professionnel. »

[28] La preuve de la locataire ne permet pas au Tribunal de conclure en sa faveur. D'une part, elle était bien informée des frais d'électricité acquittés par les anciens locataires. Le locateur l'a informée des constatations qui pouvait avoir un impact sur la surconsommation d'énergie. L'information transmise à ce moment était pertinente et déterminante. Est-ce que le fait de mentionner que les tuyaux du sous-sol n'étaient pas isolés ou qu'une plinthe électrique était connectée sur le compteur de la locataire aurait changé sa décision ? Le Tribunal croit que non.

[29] La preuve prépondérante démontre que la consommation d'électricité de la locataire est en tout point semblable à son voisin de palier. Il est aussi démontré que le mode de vie de la locataire est en partie responsable des coûts engendrés. Elle laisse les fenêtres ouvertes durant la saison froide pour faire aérer le logement. Bien qu'elle mentionne avoir un mode de vie plutôt sobre, les factures déposées en preuve et les représentations faites à l'audience démontrent le contraire. À ce sujet, il est possible de constater que pour la période du 8 septembre au 6 novembre 2017, la locataire a consommé 1260 kWh comparativement à l'occupante de l'étage supérieur qui a été de 365 kWh. Durant cette période, le chauffage ne peut être mis en cause puisque la température moyenne a été de 15°C.

[30] Le Tribunal prend aussi en considération l'âge de l'immeuble, les matériaux n'offrent pas les mêmes garanties en matière d'isolation que les constructions plus récentes. Il est en conséquence peu probable que les éléments invoqués par la locataire soient responsables à eux seuls de la consommation d'électricité qu'elle juge excessive.

[31] En conséquence de ce qui précède et vu la preuve ;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[32] **REJETTE** la demande de la locataire.

---

Brigitte Morin

Présence(s) :            la locataire  
                              le locateur  
Date de l'audience :    25 avril 2019