

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier : **395520 18 20180430 G**

No demande : **2490397**

Date : 20 août 2019

Régisseuse : Lucie Béliveau, juge administrative

L'ILOT ST-PIERRE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

Locateur - Partie demanderesse

c.

SOULE MBARAKA

TAHIYA BACAR MMADI

Locataires - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 30 avril 2018, le locateur demande la condamnation des locataires en dommages-intérêts pour des pertes et dégradations au logement d'un voisin au montant de 442,65 \$ et les frais judiciaires.

[2] Les parties sont liées par bail de logement du 1^{er} juillet 2017 au 31 août 2018, reconduit au 31 août 2019, au loyer mensuel de 932 \$.

APERÇU

[3] Au soutien de sa demande, le locateur allègue que les locataires ont causé un dégât d'eau, lequel a endommagé les murs du couloir du logement inférieur, de sorte qu'il réclame un dédommagement monétaire pour les travaux effectués.

[4] Il soutient que les tuyaux de raccordement de la laveuse à linge des locataires n'étaient pas adéquatement branchés et le manque d'étanchéité a causé un dégât d'eau qui s'est déversé au logement inférieur.

[5] Le concierge en charge de la maintenance témoigne à l'audience et explique que le revêtement de placoplatre du logement inférieur était imbibé d'eau, qu'il a fallu remplacer des parties, sabler et repeinturer.

[6] Le locateur réclame donc 442,65 \$, soit le coût de la réparation.

[7] La locataire, qui représente également son conjoint, admet que c'est le tuyau de la laveuse à linge qui a causé le dommage, mais explique que le locateur ne l'a jamais informé quant à la nature et l'étendue des dommages.

[8] Elle a su que de l'eau s'était déversée au logement inférieur, mais sans plus. Le locateur ne l'a pas informée que des travaux de réfection étaient nécessaires.

[9] Sans autre avis, elle a reçu une facture le 22 janvier 2018, soit près de quatre mois après l'incident.

[10] Si le locateur l'avait informée en temps opportun que des travaux étaient requis, elle aurait avisé son assureur afin qu'il examine la réclamation et couvre le dommage le cas échéant.

[11] Elle a plutôt été placée devant le fait accompli alors qu'elle n'a pas eu la chance ni de constater les dégâts ni d'aviser son assureur.

[12] Pour ces raisons, elle estime que la demande du locateur doit être rejetée.

QUESTIONS EN LITIGE

[13] Le locateur a-t-il justifié sa réclamation pour les pertes et dégradations au logement inférieur suite au dégât d'eau?

ANALYSE ET DÉCISION

Fardeau de la preuve

[14] Le Tribunal tient à souligner qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention et ce, de façon prépondérante. Ainsi, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal.

[15] Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais plutôt qualitatif. La preuve testimoniale est évaluée en fonction de la capacité de convaincre des témoins et non pas en fonction de leur nombre.

[16] Le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable et il n'est pas toujours aisé de faire cette distinction. Par ailleurs, la preuve offerte ne doit conduire à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.

[17] 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 sa demande rejetée. ⁽¹⁾

Réclamation pour pertes et dégradations du logement

[18] Plusieurs obligations découlent d'un bail de logement. Entre autres, un locataire doit user du bien avec prudence et diligence ⁽²⁾ et il est tenu de réparer le préjudice subi par le locateur pour les pertes et dégradations au logement ⁽³⁾.

[19] Toutefois, pour obtenir une condamnation d'un locataire pour un dommage causé au logement, le locateur doit prouver que le dommage a été causé par celui-ci.

[20] De plus, l'article 6 du *Code civil du Québec* ⁽⁴⁾ précise que toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

[21] Or, le Tribunal croit que les locataires ont été empêchés de constater eux-mêmes les dégâts réellement causés. Il leur a donc été impossible de faire intervenir leur compagnie d'assurance, le cas échéant, étant placé devant le fait accompli.

[22] De la preuve et des témoignages entendus, le Tribunal conclut, que contrairement à l'exigence de la bonne foi, le locateur n'a pas fourni l'occasion aux locataires de constater l'étendue des dommages afin de leur donner l'occasion de contacter leur assureur.

[23] Ainsi, le Tribunal rejette la demande du locateur.

¹ Articles 2803, 2804 et 2845 *Code civil du Québec*, CCQ-1991.

² Article 1855 *Code civil du Québec*, CCQ-1991.

³ Article 1862 *Code civil du Québec*, CCQ-1991.

⁴ Article 6 *Code civil du Québec*, CCQ-1991.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[24] **REJETTE** la demande du locateur qui en assume les frais.

Lucie Béliveau

Présence(s) : le mandataire du locateur
la locataire pour elle-même et représentant son conjoint
Date de l'audience : 17 juillet 2019