

## **RÉGIE DU LOGEMENT**

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **378755 31 20180201 G** No demande : **2426621**

Date : 06 septembre 2019

Régisseuse : Sylvie Lambert, juge administrative

ALAIN BOLDUC

Locataire - Partie demanderesse

c.

YVES MONGEAU

Locateur - Partie défenderesse

---

### **D É C I S I O N**

---

[1] Le 1<sup>er</sup> février 2018, le locataire réclame des dommages-intérêts de 10 200 \$ pour reprise du logement de mauvaise foi, avec intérêts et l'indemnité additionnelle, plus les frais.

[2] À l'audience, le locataire détaille sa réclamation comme suit :

- 1 200 \$ en dommages-intérêts matériels
- 1 000 \$ en dommages-intérêts moraux
- 8 000 \$ en dommages-intérêts punitifs

[3] Au soutien de sa demande, le locataire allègue :

« Le locateur a repris le logement de mauvaise foi. En effet, une annonce de location du logement était visible sur kijiji le 19 janvier 2017 avec un prix de 1600 \$ soit 600 \$ de plus que le loyer payé par le demandeur lorsqu'il occupait le logement. Une autre annonce était visible devant l'immeuble aussi. En ce moment le logement est occupé par des locataires.

Une partie de la somme réclamée concerne les dommages matériels suivants : le demande s'est retrouvé à payer par ailleurs le même prix pur un 5 et demi donc avec une pièce de moins et sans place de stationnement. (...) » (Sic).

[4] Le 26 juin 2017 le locataire transmet une mise en demeure au locateur. Comme ce dernier n'y donne pas suite, le locataire entreprend la présente demande.

#### **Preuve et allégations du locataire**

[5] Les parties étaient liées par un bail reconduit du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016 au loyer mensuel de 1 000 \$.

[6] Le logement est un 6½ pièces situé au rez-de-chaussée d'un cinqplex. Le logement comprend l'usage de la cour arrière. Bien que ce ne soit pas spécifié au bail, le locataire bénéficiait d'un espace de stationnement.

[7] Le locataire habitait le logement depuis 2012. De 2010 à 2012, le locataire habitait un autre logement du même immeuble.

[8] En décembre 2015, le locataire reçoit un avis de reprise du logement selon lequel le locateur veut reprendre le logement pour s'y loger. Suite au refus du locataire de quitter les lieux, le locateur introduit sa demande devant le Tribunal afin d'obtenir l'autorisation de reprendre le logement.

[9] Le locataire témoigne qu'il entretenait des doutes que le locateur allait habiter le logement concerné puisque le locateur est propriétaire de 4 maisons à la campagne avec lac privé et qu'il vit à cet endroit dans la tranquillité.

[10] Le 24 mars 2016, le Tribunal rend sa décision qui autorise le locateur à reprendre le logement pour s'y loger à compter du 6 juillet 2016 et condamne le locateur à payer au locataire une indemnité de 1 300 \$<sup>1</sup>.

[11] En janvier 2017, le locataire constate la présence d'une affiche devant le logement qui annonce qu'un 6½ pièces est à louer. Il voit également une annonce sur le site internet *Kijiji* selon laquelle le logement concerné est à louer au loyer mensuel de 1 600 \$.

[12] De juillet 2016 à avril 2017, le locataire, qui habite à proximité du logement concerné, passe régulièrement devant l'immeuble. Il n'y voit aucun signe que le logement est habité. Il n'y a jamais vu le locateur. Il constate par la fenêtre arrière, où il n'y a pas de rideaux, qu'il y a quelques meubles dans le logement, mais aucune lumière.

[13] En mai 2017, le locataire constate que logement est habité par de nouveaux locataires. Des rideaux sont nouvellement installés.

[14] Samuel Pineault, un des nouveaux locataires, témoigne pour le locataire. En février 2017, lui et trois autres locataires signent un bail pour le logement concerné. Le montant du loyer est de 1 600 \$ par mois. Ils emménagent dans le logement le 1<sup>er</sup> mai 2017.

[15] Samuel Pineault produit le document intitulé « Entente de colocation à durée limitée » signé en février 2017 par le locateur, ses colocataires et lui-même<sup>2</sup>. Il s'agit d'une entente rédigée de façon manuscrite. Cette entente contient certaines clauses illégales, notamment à l'encontre des règles relatives au droit au maintien dans les lieux des locataires. Toutefois, ce qui retient l'attention du Tribunal, c'est que le locateur y est désigné « comme propriétaire occupant ». L'entente prévoit toutefois que le propriétaire occupant ne peut résider dans le logement.

[16] Samuel Pineault témoigne qu'il a trouvé plutôt curieux que le locateur se désigne comme « propriétaire occupant » dans l'entente, mais il n'en a pas fait de cas puisqu'il était clair, selon les discussions intervenues avec le locateur et les termes même de l'entente, que seuls lui et ses amis avaient la jouissance des lieux et accès au logement.

[17] Il témoigne que le locateur n'a jamais habité les lieux depuis qu'il a emménagé dans le logement avec ses colocataires.

[18] Au cours de l'été 2017, le locateur approche Samuel Pineault et les autres locataires afin de leur faire signer une nouvelle entente pour valoir à titre de bail. Dans cette entente<sup>3</sup>, le terme « colocataires » est remplacé par le mot « chambreurs ». Tout comme le bail précédent, il est prévu que seuls les colocataires (à l'exclusion du propriétaire occupant) peuvent résider dans le logement.

[19] Les colocataires ne donnent pas suite à la demande du locateur et ce document ne fut jamais signé.

[20] En avril 2018, le locateur revient à la charge auprès de Samuel Pineault et des autres colocataires pour leur faire signer une troisième version de l'entente de location<sup>4</sup>. Dans cette version, le locateur se désigne comme propriétaire occupant, les colocataires sont désignés sous le terme chambreurs, mais contrairement aux versions précédentes, il est écrit ceci après la désignation de propriétaire occupant : « (M. Y.M. occupe ou peut occuper l'[...] selon ses besoins, mais qu'il peut être aussi souvent absent compte tenu qu'il a depuis très longtemps une résidence secondaire à la campagne) ».

---

<sup>1</sup> Pièce L-1.

<sup>2</sup> Pièce L-5.

<sup>3</sup> Pièce L-8 en liasse (contrat numéro 2).

<sup>4</sup> L-8 en liasse (contrat numéro 3).

[21] De plus, dans cette version, toutes les personnes mentionnées peuvent résider dans le logement. Il n'y a pas l'exclusion que l'on retrouve dans les deux autres versions à l'effet que le propriétaire occupant ne résidera pas dans les lieux.

[22] Samuel Pineault témoigne qu'à compter de ce moment, lui et ses amis se sont questionnés quant aux intentions du locateur. Ils s'informent alors sur leurs droits.

[23] Ils constatent que le bail ne fait pas mention du loyer le plus bas payé au cours des 12 mois qui précèdent le début du bail.

[24] Le 21 avril 2018, Samuel Pineault et les autres colocataires rencontrent le locateur pour discuter avec lui du nouveau projet de bail qu'il veut leur faire signer, mais également pour obtenir des précisions quant au montant du loyer que payait Alain Bolduc. Cette rencontre est enregistrée à l'insu du locateur. Samuel Pineault produit cet enregistrement<sup>5</sup>.

[25] Le locataire produit un résumé de cet enregistrement qui comporte certaines citations<sup>6</sup>. Ce résumé rapporte fidèlement la teneur de ce que l'on entend sur l'enregistrement bien que le mot à mot peu différer quelque peu des notes prises par le locataire.

[26] Sur l'enregistrement, on entend le locateur expliquer à Samuel Pineault et ses trois colocataires de ne pas paniquer et que rien n'est changé pour eux, et ce, même si les termes et le contenu du contrat soumis sont différents.

[27] On entend le locateur expliquer qu'il a compris que tant que M. Bolduc serait locataire, qu'il ne pourrait jamais augmenter le loyer. C'est pour cette raison, dit-il, qu'il l'a mis dehors et non pas pour habiter dans son logement.

[28] Il essaie ensuite de convaincre les colocataires de l'aider à éviter un jugement contre lui en acceptant de signer la troisième version du contrat de bail qui prévoit qu'il peut résider dans le logement.

[29] Il convient de citer certains extraits de la suite de cet enregistrement:

« 31 :11 J'ai compris que la seule manière de me délivrer de lui c'était de reprendre mon logement

36 :46 –J'essaie de mettre les chances de mon côté pour dire que je demeure un propriétaire occupant pi que j'ai loué des chambres....c'est la seule manière que j'ai compris pour éviter le jugement qui me force à payer 10 200 \$ ....c'est ça ma motivation

37 :18 moi c'est un document pour me protéger à la Régie du logement pour dire ....un propriétaire .....décide de prendre des chambreurs

37 :41 c'est sûr que je les appelle chambreurs pour pas (qu'y disent) que j'ai reloué mon logement au complet, dans les faits c'est ça. Mais..

37 :55 la justice là ça se rend pas sur la réalité...ça se rend sur du formel

54 :51 J'ai pas besoin du logement, je vais pas le reprendre puis ça serait débile profond de le faire. Mais si vous avez une capacité, un moyen de m'aider à me sortir de ce carcan là en ayant la certitude que jamais je ferais ça

58 :10 Moi un deux et demi j'en ai en masse, n'ai en masse ...j'ai pas besoin de d'autre chose....vous avez la certitude que vous perdrez pas votre logement.

1 :01 En conservant à l'esprit que vous avez la certitude que c'est bel et bien votre logement ( ...) un deux et demi fait l'affaire. »

[30] Le logement de 2½ pièces auquel fait référence le locateur dans cet enregistrement est un logement situé au sous-sol de l'immeuble où se trouve le logement concerné.

[31] Au cours de cette discussion enregistrée, les colocataires sont informés que le locataire précédent payait un loyer de 600 \$ de moins qu'eux.

[32] Suite à un recours en vertu de l'article 1950 C.c.Q. les colocataires ont obtenu la fixation de leur loyer en tentant compte du montant de loyer que payait M. Bolduc. Le Tribunal a fixé le loyer à 1 025 \$ par mois et a condamné le locateur à rembourser aux colocataires le trop-perçu de 10 000 \$.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Pièce L-7.

<sup>6</sup> Pièce L-6.

<sup>7</sup> *Audet c. Mongeau*, R.D.L., 2018-09-18, 2018 QCRDL 30458, SOQUIJ AZ-51529765 demande de révision rejetée voir *Mongeau c. Audet*, R.D.L., 2019-03-26, 2019 QCRDL 9374, SOQUIJ AZ-51581634.

[33] Samuel Pineault témoigne que lorsqu'il a visité le logement avant la signature du bail, au début de février 2017, il y avait seulement une lampe et un divan dans le logement. Il n'y avait pas de lit ni d'électroménagers. Selon lui, le locateur n'habitait pas les lieux.

[34] Le locateur n'a pas demandé au Tribunal l'autorisation de relouer son logement.

### **Preuve et allégations du locateur**

[35] Le locateur témoigne qu'il a bel et bien habité le logement lors du départ du locataire. Il souhaitait, dit-il, revenir à Montréal, dans ce logement, où il a élevé sa famille.

[36] Il explique que c'est plus sécuritaire pour lui de vivre à Montréal en raison de son état de santé. Toutefois, vers la fin de son témoignage, il explique que ses médecins sont à Joliette et que le voyage se fait très bien à partir de la campagne. Dans deux ans, il veut revenir habiter dans le logement puisqu'un 2½ pièces est bien trop petit. Il déclare qu'il ignorait qu'il était rendu au stade 4 de sa maladie lorsqu'il a déclaré qu'un 2½ pièces lui convenait amplement.

[37] Il témoigne qu'il a habité le logement concerné de juillet 2016 à avril 2017, mais en tant que retraité, lorsque cela lui convenait. Il n'y a rien, dit-il, qui l'obligeait à habiter son logement à temps complet. Il est retraité, ce qui lui donne beaucoup de liberté dans ses allées et venues. Il y allait lorsque cela convenait à ses besoins.

[38] Questionné par le Tribunal quant à savoir ce qui a changé en janvier 2017 pour qu'il reloue le logement, il témoigne que la locataire du logement numéro [...] (un 4½ pièces) a quitté sans payer son loyer. C'est là qu'il a décidé, dit-il, de placer une enseigne à louer. Des locataires potentiels, une dame et son conjoint se sont présentés, mais ils voulaient louer le logement concerné. Il leur a expliqué qu'il ne pouvait pas leur louer ce logement à long terme, car il ne sait pas quand il allait devoir revenir y habiter.

[39] Il explique que lorsque Samuel Pineault et ses amis se sont présentés, ils voulaient signer le bail immédiatement. Il a accepté de leur louer le logement pour une période de deux ans. C'était, dit-il, un bail à durée limitée. Cela lui convenait.

[40] Il explique qu'il a accepté de leur louer le logement parce qu'il souhaitait parler avec eux des changements de génération. Il a été professeur de psychologie et de communication pendant 30 ans et pour lui, la communication entre les générations est importante pour connaître « quels changements profonds la jeunesse apportera » et pour « comprendre la nature humaine ».

[41] Il affirme que lors de la rencontre enregistrée du 21 avril 2018, il croyait qu'un 2½ pièces était amplement suffisant, mais, déclare-t-il, c'est ridicule qu'il ait dit cela. Il ajoute qu'il a des enfants et que c'est une erreur d'avoir dit cela. Ses petites-filles qui vont à l'université vont pouvoir venir le visiter lorsque les colocataires quitteront les lieux. Il prévoit aller rester dans le logement concerné.

[42] Il explique qu'il a tenu les propos qu'on entend sur l'enregistrement parce qu'il est devenu exaspéré. Les jeunes colocataires l'ont questionné pendant une heure et il a dit des choses qu'il ne pensait pas. Il déclare : « ils m'ont pistonné pour obtenir ce qu'ils veulent avoir ». Il se dit victime de leurs manipulations et « naïf ».

[43] Il affirme qu'en février 2017, lorsque Samuel Pineault a visité le logement, toutes les pièces étaient complètement meublées. Pour convaincre le Tribunal, il produit des factures de meubles qu'il a achetés<sup>8</sup>.

[44] Le locateur fait entendre Denis Lefebvre. Il est locataire dans l'immeuble depuis 2009.

[45] Il témoigne qu'à l'été 2016, il a aidé le locateur à transporter des meubles dans le logement concerné afin qu'il soit meublé adéquatement : une table de cuisine, un sofa, un bureau, un lit, une cuisinière, un réfrigérateur, un set de divan et des boîtes de vaisselles.

[46] Il a rencontré le locateur à cinq ou six reprises entre le 6 juillet 2016 et le 1<sup>er</sup> mai 2017. Il le rencontrait soit dehors ou dans l'entrée de l'immeuble. Au cours des cinq dernières années, la fréquence des rencontres avec le locateur a toujours été la même.

[47] Il n'est entré qu'une seule fois dans le logement concerné, soit à l'été 2016, lorsqu'il a aidé le locateur à y transporter ses meubles et effets.

[48] Il n'a pas de souvenirs que le locateur lui ait demandé de déneiger les lieux.

---

<sup>8</sup> Pièce P-1 en liasse.

## Question en litige

[49] Y a-t-il eu reprise de mauvaise foi du logement par le locateur ?

## Analyse et conclusion

### La mauvaise foi du locateur

[50] Le recours des locataires est fondé sur l'article 1968 C.c.Q. qui prévoit:

« 1968. Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. »

[51] Comme le mentionne avec justesse la juge administrative Francine Jodoin<sup>9</sup> « Cet article a pour but de sanctionner les agissements fautifs d'un locateur qui obtient, par mauvaise foi, subterfuge ou malice, l'éviction d'un locataire en contravention aux dispositions de la loi. »

[52] La loi prévoit que toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi et qu'aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (articles 6 et 7 du *Code civil du Québec*).

[53] Dans *Laureti c. D'onofrio*<sup>10</sup>, le Tribunal fait l'analyse suivante sur la notion de mauvaise foi dans un contexte de reprise de logement :

« [54] Qu'appelle-t-on la mauvaise foi ?

[55] Il peut être mal aisé de pénétrer dans l'esprit d'un individu pour déterminer dans quelle mesure celui-ci était animé par une volonté de tromper autrui sur ses réelles intentions. Pour ce faire, le tribunal apprécie la qualité des témoignages, par le ton, l'ordre des propos, les nuances ou contradictions énoncées ainsi que les éventuelles causes de reproches aux témoins.

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

[...]

[57] La mauvaise foi est une forme de duplicité où la malice de son auteur vise à convaincre un tiers qu'il accepte un fait pour des raisons qu'il croit être vraies sur la foi des propos du locateur. La victime développe donc la conviction erronée qu'elle agit conformément au droit ou à la vérité. La mauvaise foi, c'est donc de susciter cette conviction chez autrui en feignant une attitude qui n'est en réalité qu'un double rôle.

[58] Certains faits concrets, s'ils sont avérés, peuvent aider à inférer cette mauvaise foi : le bénéficiaire a-t-il ou non habité le logement et si non, pour quelles raisons ?

[59] D'autres preuves incidaires le permettront également : pourquoi a-t-il quitté si rapidement, quel était l'objectif réel initial, les motifs de la reprise étaient-ils probants, raisonnables, cohérents ? »

(Notre soulignement)

[54] Dans leur traité sur *Les obligations*<sup>11</sup>, les auteurs Baudoin et Jobin décrivent ainsi la bonne et la mauvaise foi:

« 98- On doit d'abord rappeler le sens subjectif, traditionnel, de la bonne foi. En fait, ce premier concept de bonne foi a deux acceptions dans le vocabulaire juridique. La première est celle qui oppose bonne foi à mauvaise foi : est de bonne foi toute personne qui agit sans intention malicieuse. Notons à cet égard que l'article 2805 du Code civil du Québec édicte une présomption générale et réfragable de bonne foi. Le deuxième sens traditionnel de la bonne foi est l'ignorance ou la perception erronée de la réalité; une personne est de mauvaise foi lorsqu'elle agit en sachant qu'elle le fait de façon illégale ou illégitime.

<sup>9</sup> *Côté c. Courrier*, R.D.L., 2013-08-29, 2013 QCRDL 42224, SOQUIJ AZ-51031820.

<sup>10</sup> *Laureti c. D'onofrio*, 2010 QCRDL22814.

<sup>11</sup> Jean-Louis BAUDOIN et Pierre- Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, p. 143.

Ces deux acceptions de bonne foi renvoient à la disposition d'esprit dans laquelle se trouve une personne lorsqu'elle agit. Le Code civil en consacre une troisième que l'on avait affirmé dans une trilogie de la Cour suprême. Cette bonne foi, dite objective, a un sens beaucoup plus large, soit celui de la norme de comportement acceptable. Selon le contexte, de telles normes ont une dimension morale, sociale, ou encore elles renvoient simplement au « bon sens » ou au « raisonnable ». La bonne foi est donc devenue l'éthique de comportement exigée en matière contractuelle (comme d'ailleurs dans bien d'autres matières). Elle suppose un comportement loyal et honnête. On parle d'agir selon les exigences de la bonne foi (au sens subjectif), c'est-à-dire ne pas agir tout de même à l'encontre des exigences de la bonne foi, soit en violant des normes de comportements objectives et généralement admises dans la société.(2) »

(Notre soulignement)

[55] La bonne foi du locateur doit exister pendant tout le processus de reprise, mais également après. Selon la jurisprudence constante<sup>12</sup>, la mauvaise foi peut s'inférer des faits postérieurs à l'éviction qui viendront expliquer ou justifier les raisons qui ont poussé le locateur à reprendre le logement.

[56] Selon les règles de preuve<sup>13</sup>, le locataire a le fardeau de démontrer, par preuve prépondérante, la mauvaise foi du locateur. L'article 2805 du C.c.Q. prévoit que « la bonne foi se présume toujours à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. »

[57] Il revient au Tribunal, selon l'article 2845 C.c.Q., d'apprécier la force probante des témoignages. Cette force probante dépend de la crédibilité du témoin, de la qualité de son témoignage et de l'ensemble de la preuve soumise.

[58] En l'espèce, le Tribunal ne donne pas foi au témoignage du locateur qui n'est pas crédible. Son témoignage est cahotique, cousu de fil blanc et ajusté selon la preuve soumise.

[59] Le Tribunal ne croit pas que le locateur a habité le logement concerné. S'il y est allé à quelques reprises, il n'a jamais eu l'intention de s'y loger.

[60] La preuve démontre que le locateur a orchestré toute une mise en scène pour tenter de se prémunir contre une éventuelle poursuite en dommages-intérêts pour reprise de mauvaise foi. Il se savait exposé, dès le début, à une éventuelle poursuite du locataire sachant que la reprise exercée était illégale.

[61] Le fait que M. Lefebvre ait aidé le locateur à transporter des meubles dans le logement ne démontre aucunement que le locateur y a habité. Le Tribunal croit plutôt que le locateur avait planifié de se constituer cette preuve, tout comme il a prévu, dès la signature du bail avec les colocataires en février 2017, de se désigner comme « propriétaire occupant » et ensuite, dans une autre version de l'entente, de désigner les colocataires comme « des chambreurs » et dans une troisième version se désigner comme propriétaire occupant tout en précisant qu'il pouvait habiter dans les lieux.

[62] Le locateur a fabriqué ces preuves, sachant que leur contenu était faux, et ce, dans le but de se constituer des preuves et de tromper le Tribunal quant à la situation réelle. Ceci ressort clairement de l'enregistrement du 21 avril 2018 lorsque le locateur déclare :

« 37 :18 moi c'est un document pour me protéger à la Régie du logement pour dire ....un propriétaire .....décide de prendre des chambreurs

37 :41 c'est sûr que je les appelle chambreurs pour pas (qu'y disent) que j'ai reloué mon logement au complet, dans les faits c'est ça. Mais..

37 :55 la justice là ça se rend pas sur la réalité...ça se rend sur du formel »<sup>14</sup>.

[63] Le Tribunal accorde beaucoup plus de crédibilité aux propos enregistrés qu'au récit du locateur tout au long de l'audience. Les déclarations enregistrées du locateur lors de la rencontre du 21 avril 2018 avec les colocataires sont spontanées, explicites et non équivoques. Il ne fait nul doute qu'il a repris le logement pour se débarrasser du locataire afin de pouvoir relouer le logement à plus haut prix.

[64] Contrairement à ce que voudrait laisser croire le locateur, le Tribunal ne voit nullement dans cet enregistrement que le locateur est une victime des colocataires et que ses déclarations sont faites sous la contrainte de l'exaspération.

[65] Au contraire, le locateur est direct, clair et a une voix assurée. Il est volubile et raconte des anecdotes aux colocataires. Il tente de les convaincre de collaborer pour l'aider à contrer la demande du locataire et tromper le Tribunal.

<sup>12</sup> *Côté c. Courrier Côté c. Courrier*, R.D.L., 2013-08-29, 2013 QCRDL 42224, SOQUIJ AZ-51031820; *Mendez (Royal Victoria Hospital) c. Lepage et al.* (1995) J.L. 348 (RL).

<sup>13</sup> Articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*.

<sup>14</sup> Pièce L-7 (enregistrement).

[66] Le Tribunal tient à préciser que les explications fournies par le locateur pour justifier le changement dans sa situation qui aurait donné lieu à la relocation du logement en février 2017 ne tiennent pas la route et sont invraisemblables.

[67] Le locateur déclare que c'est suite au départ de la locataire du logement numéro [...], en janvier 2017, que le logement a été reloué puisque les candidats potentiels étaient davantage intéressés à louer le logement concerné plutôt que le logement [...] qui était à louer.

[68] Or, le logement annoncé sur l'affiche à louer installée devant l'immeuble annonçait un logement de 6½ pièces, alors que le logement numéro [...] est un 4½pièces. Le Tribunal donne foi au témoignage sincère, détaillé et spontané du locataire.

[69] De plus, c'est le logement concerné et non le logement numéro [...] qui est annoncé le 19 janvier 2017 sur *Kijiji*<sup>15</sup>.

[70] Il ressort de l'ensemble de la preuve que le locateur savait qu'il agissait illégalement lorsqu'il a repris le logement de façon à pouvoir obtenir un loyer plus élevé, faisant fi du droit au maintien dans les lieux du locataire.

[71] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que cette reprise a été faite de mauvaise foi. Par conséquent, le locataire a droit à une compensation.

### Les dommages-intérêts

[72] L'article 1607 C.c.Q. prévoit que le créancier de l'obligation a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral et matériel, que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe.

[73] L'article 1611 C.c.Q. prévoit que les dommages-intérêts dus au créancier compense la perte qu'il subit et le gain dont il est privé.

[74] Le locataire réclame des dommages-intérêts matériels de 1 200 \$. Il explique que ce montant représente une différence de loyer de 100 \$ par mois. Il explique que le loyer de son nouveau logement est le même que celui qu'il payait au locateur, mais qu'il s'agit d'un 5½ pièces, alors que le logement concerné est un 6½ pièces. Il jouit donc d'un espace de vie plus restreint pour le même montant de loyer.

[75] En l'espèce, le locataire n'a pas démontré avoir subi un préjudice financier réel sinon que de s'être logé dans un logement plus petit, ce qui ne constitue pas en lui-même un préjudice.

[76] Au surplus, l'estimation du locataire est arbitraire, alors que la valeur d'un loyer tient compte de plusieurs facteurs et non seulement du nombre de pièces. Le locataire n'a pas démontré de préjudice résultant du fait qu'il habite un logement qui comporte une pièce de moins et que ce seul fait requiert une compensation monétaire, en l'absence de perte financière réelle.

[77] Le locataire réclame 1 000 \$ en dommages-intérêts moraux. Il témoigne que toute cette situation lui a causé beaucoup de stress et des inconvénients. Il n'est plus jeune et souffre de maux de dos. Le déménagement a été difficile. De plus, il a dû faire plusieurs démarches pour trouver un nouveau logement. Il a dû consacrer du temps pour faire des améliorations à son nouveau logement afin de s'y installer convenablement comme auparavant.

[78] Le Tribunal a traité de l'octroi des dommages moraux dans l'affaire *Obadia c. 3008380 Canada Inc.*<sup>16</sup> :

« Sous ce titre, on entend les pertes non pécuniaires subies par les locataires pour les angoisses, les inconvénients, les problèmes de quelque nature qu'on a pu leur faire subir.

L'évaluation de tels dommages demeure un défi important, car sans nécessairement en laisser le quantum à la discrétion du Tribunal, la jurisprudence a établi des balises vastes et larges, pour en arriver finalement à donner comme règle que ces pertes non-pécuniaires doivent être équitables et raisonnables. (...) »

<sup>15</sup> Pièce L-2 en liasse.

<sup>16</sup> *Obadia c. 3008380 Canada Inc.*, 31-940510-040P-940517 31-970718-057, décision de la Régie du logement, le 11 février 1998, M<sup>e</sup> Gilles Joly, régisseur.

[79] Dans l'attribution des dommages, le Tribunal doit tenir compte de l'indemnité de 1 300 \$ déjà obtenue par le locataire par la décision du 24 mars 2016 qui faisait droit à la demande de reprise du locateur.

[80] En l'espèce, le Tribunal est d'avis que la somme réclamée de 1 000 \$ est justifiée, selon la preuve soumise, à titre de dommages-intérêts moraux pour les troubles et inconvénients subis par le locataire en raison de son éviction de mauvaise foi.

[81] Le locataire réclame la somme de 8 000 \$ à titre de dommages-intérêts punitifs.

[82] Les dommages-intérêts punitifs s'évaluent conformément aux critères prévus à l'article 1621 du *Code civil du Québec* en considérant que de tels dommages doivent avoir une fonction préventive, puisque l'octroi de ceux-ci a pour but d'exprimer la réprobation de la société envers une conduite jugée intolérable et de dissuader des comportements semblables pour l'avenir<sup>17</sup>.

[83] L'article 1621 C.c.Q. prévoit :

« 1621. Lorsque la loi prévoit l'attribution de dommages-intérêts punitifs, ceux-ci ne peuvent excéder, en valeur, ce qui est suffisant pour assurer leur fonction préventive.

Ils s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale ou de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier, ainsi que, le cas échéant, du fait que la prise en charge du paiement réparateur est, en tout ou en partie, assumée par un tiers. »

[84] D'autres critères ont été développés par la jurisprudence<sup>18</sup> : effet dissuasif, circonstances et gravité objective, répercussions chez la victime, degré de malice, persistance des gestes, récidive du défendeur et capacité de payer<sup>19</sup>.

[85] M<sup>e</sup> Pierre Pratte commente ainsi les critères applicables dans l'établissement des dommages-intérêts punitifs<sup>20</sup>:

« En matière de dommages punitifs, le nouvel article 1621 C.c.Q. fournit certains critères pour guider le tribunal dans la détermination du montant à attribuer. Il ne s'agit cependant pas d'une liste exhaustive. Les autres éléments élaborés par la jurisprudence et la doctrine demeurent donc pertinents. Ainsi, outre ce qui est mentionné dans cet article, on peut citer: la gravité des préjudices causés, l'impact chez la victime, la durée de la conduite, le profit réalisé par le débiteur, la conduite fautive de la victime, etc. »

À ces critères s'ajoute l'aspect préventif, punitif et incitatif des dommages punitifs dont le Tribunal doit tenir compte. En effet, les tribunaux ont reconnu 3 fonctions aux dommages punitifs:

Une fonction préventive: le Tribunal veut « décourager le contrevenant de bafouer de nouveau les droits de la victime [et] donner une leçon aux autres citoyens désirant agir selon des plans similaires. »;

Une fonction punitive : il « permet au Tribunal d'exprimer concrètement son indignation face à la conduite du défendeur. »;

Une fonction incitative : « les dommages exemplaires étant octroyés à la victime en plus de ses dommages réels, cela a pour effet de l'inciter à effectuer les démarches nécessaires pour faire valoir ses droits devant les tribunaux, avec toutes les dépenses et les inconvénients que cela peut comporter. »

[86] Quant à la situation patrimoniale du locateur, la preuve démontre que le locateur est propriétaire de l'immeuble où est situé le logement. Selon le rôle d'évaluation foncière, cet immeuble a une valeur de 629 600 \$, alors que le locateur témoigne qu'il est évalué à 62 000 \$ et qu'il est grevé d'une hypothèque de 160 000 \$. En l'absence de preuve quant à l'existence d'une telle hypothèque et vu le témoignage peu crédible du locateur, le Tribunal retient que cet immeuble a une valeur nette de 629 600 \$.

[87] Quant à ses autres immeubles, le locateur déclare qu'ils sont libres d'hypothèque. Il s'agit d'une résidence secondaire située à Saint-Damien sur un grand terrain avec lac privé<sup>21</sup> dont la valeur inscrite à l'avis d'évaluation est de 166 700 \$, une maison, un chalet en rénovation et une maison en construction.

<sup>17</sup> Louis PERRET, « De l'impact de la Charte des droits et libertés de la personne sur le droit civil des contrats et de la responsabilité au Québec », (1981) 12 R.G.D. 138.

<sup>18</sup> M<sup>e</sup> Claude Dallaire, L'évolution des dommages exemplaires depuis les décisions de la Cour Suprême en 1996 : dix ans de cheminement. Barreau du Québec. Développements récents en droit administratif et constitutionnel, 2006, Cowansville, Yvon Blais.

<sup>19</sup> *Côté c. Courrier*, R.D.L., 2013-08-29, 2013 QCRDL 42224, SOQUIJ AZ-51031820. j.a. Francine Jodoin.

<sup>20</sup> Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du *Code civil du Québec*, [1996] RDB 31.

<sup>21</sup> Pièce L-11 en liasse (photos).

[88] À la lumière de la preuve soumise et des critères ci-haut énoncés qui doivent guider le Tribunal dans l'établissement des dommages-intérêts punitifs, le Tribunal est d'avis que la somme de 8 000 \$ réclamée par le locataire est amplement justifiée et elle est accordée au locataire.

[89] Les intérêts et l'indemnité additionnelle sur les dommages-intérêts punitifs ne peuvent être accordés qu'à compter du jugement<sup>22</sup>.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[90] **ACCUEILLE** en partie la demande du locataire;

[91] **CONDAMNE** le locateur à payer au locataire la somme de 1 000 \$, avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 1<sup>er</sup> février 2018, plus les frais judiciaires de 84 \$;

[92] **CONDAMNE** le locateur à payer au locataire la somme de 8 000 \$, avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la présente décision.

---

Sylvie Lambert

Présence(s) : le locataire  
le locateur  
Dates des audiences : 15 janvier 2019  
17 juin 2019

---

<sup>2222</sup> *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'Hôpital St-Ferdinand d'Halifax*, (1996) 3 RCS 211, p. 265.

