

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LONGUEUIL

No dossier : **465943 37 20190612 G**

No demande : **2782054**

Date : 10 octobre 2019

Régisseure : Danielle Deland, juge administrative

FRANÇOIS PÉLOQUIN

Locateur - Partie demanderesse

c.

VALÉRIE MAISONNEUVE

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le locateur demande la résiliation du bail au motif que la locataire lui refuse l'accès au logement et que cela lui cause un préjudice sérieux, l'exécution provisoire de la décision nonobstant appel et de condamner la partie défenderesse au paiement des frais.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 pour un loyer mensuel de 995 \$, bail reconduit au 30 juin 2020 pour un loyer en voie de fixation. Le logement de la locataire est situé dans un immeuble où est également situé le logement du locateur qui est propriétaire occupant.

[3] Au printemps 2019, le locateur soupçonne qu'il y a un problème avec la toiture de l'immeuble et que de l'eau pénètre dans l'entretoit. Comme l'accès au grenier est situé dans une garde-robe d'une des chambres du logement de la locataire, le locateur envoie un message texte à la locataire le 5 juin 2019 pour lui demander qu'elle le rappelle. La locataire répond au locateur qu'elle le rappellera plus tard. La locataire a témoigné qu'elle avait eu une grosse journée le 5 juin et qu'elle avait complètement oublié de rappeler le locateur.

[4] Le lendemain 6 juin le locateur envoie de nouveau un message texte à la locataire à 6h11, lui demandant de l'appeler le jour même. La locataire proteste quant à l'heure d'envoi de ce message texte et répond qu'elle appellera le locateur plus tard, quand elle aura le temps. Le locateur écrit de nouveau vers 7h15 et se plaint du manque de communication avec sa locataire qui ne répond presque jamais à ses messages, à ses appels ou quand il cogne à sa porte. À 7h30 il précise que :

« Prends ça pour un avis officiel de 24 heures demain je dois avoir accès au grenier dans une de vos chambres car je refait la toiture la semaine prochaine et j'ai besoin de prendre certaines mesures et faire une inspection. De plus, tu recevras prochainement un avis de travaux majeur car je dois faire des modifications et encore fois j'aurai besoin de l'accès au grenier. » (Sic)

[5] La locataire répond à 13h17 :

«... je crois qu'à partir de maintenant, se genre de communication devra se faire de façon formelle et surtout à des heures convenables. » (Sic)

[6] L'échange continue par un autre message texte que le locateur envoie à la locataire à 13h25 :

« C'est assez officiel que demain je vais faire une inspection chez toi avec mon 24 h d'avis »

[7] et un autre à 13h26 :

« J'ai pas l'intention de payer des lettres enregistrées à tout les fois que j'ai des choses à te parler par rapport au modification dans mon appartement. » (Sic)

[8] La locataire répond à 21h44 :

« À l'heure que je termine de travailler se soir il leur que je recommence demain, je n'aurais jamais le temps de libérer la place en vidant le garde-robe et trouver/faire de la place pour tout sa et de dégager les choses fragiles autour. Donc assez difficile de donner suite positive avec le temps que j'ai pour tout faire cela... » (sic)

[9] Le locateur et son frère Dominique Péloquin ont tous deux témoigné qu'ils s'étaient rendus chez la locataire le 7 juin 2019 vers la fin de l'avant-midi et qu'après avoir longtemps cogné à la porte, sans réponse, ils sont entrés dans le logement de la locataire qui lui a barré l'accès. Les policiers ont été appelés sur place. Le locateur n'a pas réussi à faire l'inspection qu'il voulait faire.

[10] À la suggestion des policiers, le locateur a envoyé par huissier le jour même (7 juin 2019) un nouvel avis à l'effet qu'il lui demandait accès le 11 juin 2019 à 15 heures, afin de prendre les mesures dans l'entretoit pour pouvoir les transmettre aux contracteurs. Il ajoutait qu'il apprécierait que la locataire communique avec lui afin de fixer une date pour des travaux majeurs de la toiture dans les sept jours de la réception de l'avis et précise que les travaux dureraient pendant trois jours. (Bien que le locateur parle de «travaux majeurs», il ne s'agit pas de travaux majeurs à l'intérieur du logement et le terme «majeur» tient davantage du coût des travaux à la toiture que de l'inconvénient causé à un locataire et qui pourraient nécessiter son évacuation.)

[11] Le 11 juin, le locateur se rend de nouveau au logement de la locataire, vers 15h30, cette fois non seulement accompagné de son frère mais également de sa conjointe, Madame Valérie Taillefer.

[12] La locataire refuse encore une fois l'accès et les policiers sont de nouveau appelés sur les lieux. Le rapport déposé au dossier du tribunal sous la cote P-4 mentionne que :

« Mme Maisonneuve ne veut pas..... refuse que ça se fasse ce soir... elle dit ignorer quand elle aura terminer de tout déplacer ses choses... » (sic)

[13] Le locateur témoigne que le lendemain 12 juin, les travaux de réfection de la toiture ont commencé et que ses craintes se sont avérées : il y avait un trou dans la toiture et comme il n'avait pas pu vérifier si la laine isolante de l'entretoit avait été mouillée, ni s'il y avait des moisissures qui s'y étaient créées, le couvreur a terminé la toiture sans que l'isolation puisse se faire à partir de l'extérieur. Éventuellement l'entrepreneur chargé de l'isolation de l'entretoit devra donc faire son travail par l'intérieur en passant par la trappe, travail plus difficile et plus dispendieux que si les travaux avaient pu être faits par l'extérieur, d'où son préjudice sérieux.

[14] Le locateur a également fait remarquer que contrairement à ce que la locataire a allégué à l'audience, elle n'est jamais entrée en communication avec lui pour prendre entente afin de lui accorder un délai additionnel pour qu'elle puisse vider sa garde-robe. En effet, il n'y a aucun message texte entre les parties entre le 6 et le 11 juin 2019.

[15] En revanche, la locataire a envoyé au locateur une lettre d'avocat, aux termes de laquelle elle accuse le locateur de comportement abusif et d'atteinte à son droit à la jouissance paisible de son logement. Elle prévient le locateur que s'il tente d'entrer dans le logement sans une autorisation écrite de sa part ou de la part de son avocate, la locataire n'aura d'autre choix que de recourir à nouveau au service de police et d'enregistrer une plainte. Elle exige que le locateur n'essaie plus de communiquer avec elle, mais uniquement par l'intermédiaire de son avocate.

[16] En défense, la locataire a témoigné que si elle a refusé l'accès le 11 juin, c'était parce que les intentions du locateur n'étaient pas claires. Selon elle, le locateur aurait voulu isoler l'entretoit avec de la cellulose, matériau très volatile, et elle avait peur que la cellulose ne se répande dans toute la garde-robe et la chambre. Elle ajoutera par la suite qu'elle ne savait pas qu'initialement la laine devait être soufflée par l'extérieur.

[17] La locataire a également ajouté que le 7 juin, le locateur était entré dans son logement sans cogner, ce qui a été démenti par le frère du locateur. Elle ajoute qu'elle n'a pas eu le temps de libérer son logement et qu'elle a essayé de communiquer avec le locateur pour lui demander un délai, mais il n'y a aucun élément de preuve pour appuyer son dire.

[18] Quant aux événements du 11 juin, la locataire témoigne qu'elle avait pris une pause de son travail à 15 heures, à l'heure convenue dans l'avis du locateur et qu'à 15h30, elle avait repris son travail. Lorsque le locateur a cogné à sa porte, elle lui envoyait des messages textes pour lui demander de cesser de cogner, qu'elle aussi avait des droits et à 15h44, plutôt que d'ouvrir au locateur et de retourner travailler, la locataire a téléphoné aux policiers.

[19] La soussignée a considéré que le témoignage de la locataire était peu crédible et que l'ensemble de la preuve tend plutôt à démontrer que la locataire ne voulait pas collaborer avec le locateur et que par son attitude rigide et déraisonnable, elle a causé à ce dernier un préjudice sérieux.

« 1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel. »

« 1933. Le locataire ne peut refuser l'accès du logement au locateur, lorsque celui-ci doit y effectuer des travaux.

Il peut, néanmoins, en refuser l'accès avant 7 heures et après 19 heures, à moins que le locateur ne doive y effectuer des travaux urgents. »

« 1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

[20] **CONSIDÉRANT** que les travaux d'isolation de l'entretoit pourront attendre le départ de la locataire;

[21] **CONSIDÉRANT** que la situation ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision nonobstant appel;

[22] **CONSIDÉRANT** l'ensemble de la preuve;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement;

[24] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 85 \$;

[25] **REJETTE** la demande quant à ses autres conclusions.

Danielle Deland

Présence(s) : le locateur
la locataire

Date de l'audience : 17 septembre 2019