

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier : **478956 18 20190903 G** No demande : **2838412**

Date : 13 février 2020

Régisseure : Chantale Trahan, juge administrative

MARTIN COURCY

Locateur - Partie demanderesse

c.

MONIQUE CAYER

Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Par une demande introduite le 3 septembre 2019, le locateur demande la résiliation du bail, car la locataire contrevient au bail et lui cause un préjudice sérieux, notamment en mettant en danger la vie des autres locataires en causant un incendie par un mauvais usage de la cigarette. Elle troublerait ainsi la jouissance paisible des autres locataires.

### CONTEXTE

[2] Les parties sont liées par un bail reconduit jusqu'au 30 juin 2020 au loyer de 515 \$ par mois.

[3] La locataire, madame Monique Cayer, habite le logement de quatre pièces et demie du sous-sol du locateur, et ce, depuis le 5 mai 1995. Monsieur Courcy est le nouveau propriétaire de l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010.

### Preuve du locateur

[4] Monsieur Courcy témoigne qu'il est propriétaire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010, et depuis cette date, il est inquiet du comportement de sa locataire, surtout de son usage de la cigarette. Habituellement, il a l'occasion de visiter les lieux deux à trois fois par année ou plus, soit pour des travaux, lors du renouvellement du bail, ou pour signer les documents demandés par sa locataire.

[5] Il explique que chaque fois qu'il visite madame Cayer, il la sensibilise au danger de son mauvais usage de la cigarette, car il constate que son sofa est tout brûlé par les mégots de cigarettes, de même que le prélat et ses vêtements. À cet égard, il a constaté à plusieurs reprises que la jaquette de madame Cayer était brûlée par la cigarette.

[6] De plus, au cours des dernières années, madame Cayer chute souvent dans son logement. Il relate qu'il y a trois ans, le mur de l'escalier qui donne à la porte d'entrée du logement de madame Cayer a été enfoncé en raison d'une de ses chutes.

[7] Il a également dû changer le réservoir de la toilette, car la locataire avait chuté, et cela a endommagé le réservoir. Ce dernier événement est survenu il y a environ un an et demi.

[8] À une autre occasion, il témoigne du fait qu'il a dû changer le siège de la toilette, celui-ci ayant été arraché à cause d'une chute de madame Cayer.

[9] Il explique que madame Cayer, par l'entremise d'une travailleuse sociale, lui a demandé, il y a environ un an, d'apporter des modifications au logement afin d'installer une rampe pour le bain, une barre d'appui à côté de la toilette, ainsi qu'une rampe d'escalier pour accéder à son logement. Toutes ces modifications ont été autorisées par lui, sans toutefois qu'il en assume les coûts, puisqu'ils étaient reliés à des besoins personnels de madame Cayer, et non nécessaires pour le logement.

[10] L'événement le plus marquant remonte à la nuit du 24 août 2019. À quatre heures du matin, madame Cayer a téléphoné au service d'urgence concernant le foyer d'incendie ayant débuté dans son logement. Il explique que madame Cayer a sorti à l'extérieur de son logement un coussin en flammes, et que le feu a commencé à se répandre à l'extérieur de l'immeuble. Sans l'intervention rapide du pompier volontaire Martin Miller, qui a témoigné pour le locateur, l'immeuble de monsieur Courcy aurait subi de lourds dommages, puisque le feu commençait à prendre de l'ampleur à l'extérieur de l'immeuble. Du témoignage de monsieur Miller, son intervention a nécessité une alerte générale de plusieurs pompiers afin de circonscrire le feu et de s'assurer de la sécurité de l'ensemble des locataires qui ont dû être évacués.

[11] Monsieur Amédée Courcy a également témoigné du fait que c'est lui qui effectue les menus travaux de l'immeuble de son fils Martin Courcy. Il témoigne qu'il doit se rendre à l'immeuble environ une dizaine de fois par année dépendamment de la nature des travaux à faire. C'est à lui qu'on a confié la tâche de changer le réservoir de la toilette ainsi que le siège de toilette lorsque ces réparations furent requises.

[12] Il témoigne que lorsqu'il doit se rendre au logement de madame Cayer, il a constaté que ses vêtements peuvent être brûlés, ou que sa jaquette est trouée par des brûlures de cigarette. De plus, il confirme qu'il règne une forte odeur de cigarette dans son logement.

### **Preuve de la locataire**

[13] Madame Cayer habite le logement depuis près de 25 ans.

[14] Elle avoue qu'elle fume depuis 50 ans, et qu'il n'est pas interdit de fumer sur son bail. Elle témoigne du fait que son prélat est brûlé à quelques endroits, mais précise qu'il l'était déjà lorsqu'elle a emménagé dans son logement. Elle confirme que sa jaquette est brûlée à deux endroits depuis plusieurs années et qu'elle la porte toujours. Elle explique au Tribunal qu'elle a attrapé un virus il y a deux ans, ce qui lui a causé une faiblesse entraînant une propension à faire des chutes. Au bas de son escalier, à l'entrée de son logement, elle a offert de réparer le mur qu'elle avait défoncé en chutant, mais le propriétaire n'aurait pas voulu.

[15] Madame Cayer explique qu'elle a de l'aide pour le ménage et pour son hygiène personnelle depuis deux ans, soit les lundis et les jeudis après-midi, en plus d'être suivie par une travailleuse sociale et un ergothérapeute, le tout en respect des recommandations de son médecin.

[16] Elle témoigne que depuis l'installation de certaines barres d'appui dans son logement pour l'aider à vaquer à ses occupations, elle n'a pas chuté de nouveau, et ce, depuis janvier 2019.

[17] Juste avant, à l'hiver 2018-2019, madame Cayer explique avoir appelé les policiers lorsqu'elle a chuté dans la salle de bains. Lors de cet événement, les policiers ont dû défoncer la porte d'entrée, car madame Cayer n'était pas capable de se lever.

[18] Lors du début de l'incendie du 24 août 2019, madame Cayer témoigne qu'elle a composé le 911 pour aviser qu'elle avait sorti le coussin en flammes à l'extérieur de son logement et pour s'assurer qu'elle avait fait la bonne intervention.

[19] Lorsque monsieur Courcy s'est rendu au logement à 8 h 30 le lendemain matin, madame Cayer mentionne qu'il était furieux contre elle et qu'il lui aurait mentionné qu'il demanderait la résiliation du bail et que cet événement était de trop. À 10 h 30 le même jour, il revenait la voir en lui remettant une mise en demeure, qu'elle a refusé de prendre.

[20] Madame Cayer conteste la demande de résiliation de bail et invoque son droit de maintien dans les lieux.

## ANALYSE ET DÉCISION

[21] Est-ce que la présence de madame Cayer cause un préjudice sérieux au locateur, qui justifierait la résiliation du bail?

[22] La preuve du locateur est prépondérante que l'incendie survenu le 25 août 2019 aurait pu avoir des conséquences plus graves, n'eût été l'intervention rapide du pompier volontaire Martin Miller.

[23] Bien que la condition de santé de madame Cayer semble plus stable depuis la dernière année, par son suivi médical et social, il n'en demeure pas moins que son habitude de fumeuse cause une inquiétude non négligeable au locateur, qui doit assurer la sécurité des lieux et la jouissance paisible des lieux de tous les autres locataires.

[24] Un locataire ne doit pas troubler la jouissance paisible et normale des locataires voisins sous peine de voir son bail résilié, comme le prescrit l'article 1860 du *Code civil du Québec* :

« 1860. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

[25] Quant au locateur, il a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux loués à chacun de ses locataires en vertu de l'article 1954 du *Code civil du Québec*, lequel énonce :

« 1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail. »

[26] La résiliation du bail est une sanction sévère, qui vient limiter le droit du locataire au maintien dans les lieux. Dans le cas en espèce, le Tribunal ne peut faire abstraction de l'événement du mois d'août 2019. Il est survenu justement durant une période où madame Cayer avait un suivi régulier et de l'aide pour ses soins personnels de façon hebdomadaire. Malgré tout, l'habitude de fumer de madame Cayer demeure une préoccupation, compte tenu des limitations quant à sa mobilité.

[27] Madame Cayer est responsable de l'incendie qui est survenu le 25 août 2019, lié au fait qu'elle fait l'usage de la cigarette de façon négligente. Il s'agit d'un événement grave qui a entraîné un préjudice sérieux au locateur et qui justifie la résiliation du bail.

[28] Par ailleurs, afin de permettre à madame Cayer de continuer à habiter son logement dans lequel elle est installée depuis 25 ans, le Tribunal usera de sa discrétion judiciaire pour lui permettre de continuer à l'habiter, mais à la condition qu'elle ne fume pas la cigarette dans son logement.

[29] Le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu de surseoir à la résiliation du bail et d'y substituer une ordonnance selon l'article 1973 du *Code civil du Québec* :

« 1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

[30] En conséquence, la locataire devra s'abstenir de fumer dans son logement, pouvant toutefois le faire de façon sécuritaire à l'extérieur de son logement, en respect des normes applicables en la matière.

[31] Cette ordonnance sera en vigueur pour toute la durée du bail à courir, ainsi que pour les renouvellements.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[32] **SURSOIT** au prononcé de la résiliation du bail en vertu de l'article 1973 du *Code civil du Québec*;

[33] **ORDONNE** à la locataire de ne pas fumer dans son logement pour toute la durée du bail à courir, ainsi que lors des renouvellements;

[34] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais de justice de 99 \$.

---

Chantale Trahan

Présence(s) : le locateur  
la locataire  
M<sup>e</sup> Audrey Després, avocate de la locataire

Date de l'audience : 5 décembre 2019