

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **506212 31 20200206 G**

No demande : **2951260**

Date : 26 mars 2020

Régisseur : Charles Rochon-Hébert, juge administratif

MARIO TATES

Locateur - Partie demanderesse

c.

SUELY DOS SANTOS

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le locateur demande la résiliation du bail, l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et le paiement des frais.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} août 2019 au 30 juin 2020 au loyer mensuel de 645 \$.

[3] La locataire est absente lors de l'audience tenue le 24 mars 2020, mais elle avait reçu signification de la demande et de l'avis d'audition par huissier en mains propres les 24 février et 18 mars 2020 respectivement.

[4] Le logement de la locataire est situé dans un immeuble comportant 21 logements.

[5] Au soutien de sa demande, le locateur et deux autres locataires venus témoigner à l'audience allèguent les troubles de comportement suivants de la locataire ainsi que des personnes à qui elle donne accès au logement:

- bruits excessifs à des heures déraisonnables et de manière quotidienne. Il y a des cris, des gens qui parlent fort et qui se disputent;
- altercations physiques;
- saccage du logement et des parties communes.

[6] Pour obtenir la résiliation du bail, le locateur doit démontrer le défaut de la locataire de respecter ses obligations et le préjudice sérieux qu'il en subit.

[7] Tout locataire a l'obligation générale d'user du bien loué avec prudence et diligence, et doit notamment se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance « normale » des autres occupants de l'immeuble.

[8] Les articles 1855, 1860 et 1863 se lisent comme suit :

« 1855. Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

« 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. »

« 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. »

[9] En ce qui concerne les troubles de jouissance des lieux, l'article 976 du *Code civil du Québec* prévoit que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature des lieux ou les usages locaux. Au sein d'un immeuble à logements multiples, chaque résident doit ajuster ses comportements pour tenir compte de la situation et de l'usage des lieux.

[10] Dans la décision *Carrion c. Gaudreau*¹, la juge administrative Francine Jodoin énonce ce qui suit quant à la preuve requise en matière de troubles subis par les autres locataires :

« (...) »

Pour donner ouverture à la résiliation du bail, la preuve doit révéler une série de faits établissant des inconvénients anormaux ou excessifs qui présentent un caractère de persistance ou de répétition; le locataire auteur du trouble doit avoir agi de façon illégitime ou fautive; il faut aussi prouver la dénonciation du trouble au locataire et sa persistance par la suite.

En cette matière, le Tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives et doit chercher à déterminer, si les locataires plaignants vivent une situation qui par sa répétition, insistance et ampleur constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la résiliation du bail. Cette analyse doit se fonder sur des critères objectifs et probants. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et ainsi, le Tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle.

Par ailleurs, il appartient au locateur de voir au maintien de la paix dans son immeuble. Le seul fait qu'il y ait un climat difficile dans l'immeuble ne peut justifier à lui seul la résiliation du bail. Le Tribunal rappelle qu'il ne peut sanctionner par la résiliation du bail, que les cas où il y a atteinte grave, excessive et déraisonnable à la jouissance paisible des lieux. »

[11] Le locateur témoigne avoir reçu de très nombreuses plaintes verbales concernant les comportements troublants de la locataire et des personnes à qui elle donne accès au logement. Ces troubles auraient commencé dès l'arrivée de la locataire en août 2019 et se poursuivent toujours malgré la signification de la demande du locateur. Le locateur affirme de que de nombreux locataires menacent de quitter leur logement si rien n'est fait à propos de la locataire concernée par la présente demande.

[12] Le Tribunal retient du témoignage non contredit du locateur et de deux locataires venus témoigner à l'audience, dont celui du logement voisin, que la locataire cause beaucoup de bruit. De manière presque quotidienne, elle se querelle avec son conjoint ou ami, organise des fêtes fortement alcoolisées et bruyantes jusqu'aux petites heures du matin et fait jouer de la musique à un niveau sonore élevé.

[13] Il a été mis en preuve que les policiers ont été appelés à au moins six reprises, mais en l'absence de rapports décrivant les événements, le locateur est incapable d'indiquer ce qu'il est advenu de ces interventions sinon que de constater qu'elles non pas eu pour effet de régler la problématique.

[14] Le locateur n'aurait transmis aucune mise en demeure écrite à la locataire, mais aurait tenté à plusieurs reprises de discuter en personne avec celle-ci pour qu'elle modifie ses comportements, mais hélas, elle ne serait aucunement réceptive, rien n'a changé et la quiétude n'est pas revenue dans l'immeuble.

¹ *Carrion c. Gaudreau*, R.D.L., 2015-05-29, 2015 QCRDL 17474, SOQUIJ AZ-51181167.

[15] Bien au contraire, le locateur rapporte que lors d'une intervention survenue fin janvier ou début février 2020, le conjoint ou ami de la locataire qui avait proféré des menaces à un autre locataire, a très mal réagi à la visite du locateur venu sur place le lendemain.

[16] En effet, le locateur rapporte qu'avant même de sonner, il entendait hurler à partir du logement de la locataire et qu'une fois qu'il a sonné, il a été accueilli par le conjoint ou ami de la locataire armé d'un bâton. Le locateur a alors aussitôt composé le 911 alors qu'il tentait de fuir et de la calmer. L'homme en question l'invectivait sans retenue, bloquait son chemin et l'a bousculé dans l'escalier. Cet individu dont l'identité est inconnue, mais serait soit le conjoint ou un ami de la locataire a ensuite été arrêté par les policiers et conduit au poste de police. Le locateur ignore ce qu'il advient présentement de sa plainte relative à cet événement.

[17] Les autres locataires venus témoigner ont également rapporté que lorsqu'ils demandent à la locataire et/ou aux autres occupants du logement de réduire les bruits, leurs réactions sont peu civilisées, très agressives et surtout sans suite.

[18] Le locataire voisin de l'appartement 19 et concierge de l'immeuble a également exhibé à l'audience une vidéo dans laquelle on voit le conjoint ou ami de la locataire torse nu et hors de contrôle saccager les biens situés sur le balcon qu'ils partagent.

[19] Quant aux allégations du locateur à l'effet que la locataire saccagerait le logement et les parties communes, hormis l'événement susmentionné, le Tribunal constate l'absence de preuve satisfaisante. En effet, le locateur admet ignorer l'état actuel du logement, puisqu'il craint trop pour sa sécurité pour demander à y avoir accès. Pour ce qui est des parties communes, le locateur a seulement mis en preuve que la locataire a jeté un petit sac de déchets dans l'escalier.

[20] La preuve relative aux comportements démontre cependant que malgré les interventions policières répétées, les interventions du locateur et celles des locataires, les troubles de comportement de la locataire et ceux à qui elle donne accès à l'immeuble ont continué. La notification de la présente demande en résiliation de bail, n'y a malheureusement rien changé et il serait surprenant que la situation change sans l'intervention du Tribunal.

[21] Le Tribunal conclut de la preuve soumise que le locateur a démontré que la locataire trouble la jouissance des lieux des autres locataires et que ses comportements troublants causent un préjudice sérieux également au locateur qui doit gérer les doléances des autres locataires. Le locateur se doit d'intervenir pour permettre aux autres locataires de jouir pleinement de leur logement et la présente demande était tout à fait justifiée pour arriver à cette fin.

[22] Cependant, le Tribunal considère qu'il y a malgré tout lieu de surseoir à la résiliation du bail et d'y substituer une ordonnance selon l'article 1973 du *Code civil du Québec*, lequel se lit comme suit :

« 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. »

[23] Le Tribunal de la Régie du logement qui rend cette décision sous forme d'ordonnance permet donc à la partie visée par l'ordonnance de s'amender pour l'avenir et d'éviter ainsi son éviction des lieux. Il s'agit d'une dernière chance et en cas de non-respect, la locataire doit s'attendre à voir son bail résilié et être expulsée du logement, et ce, même si les contraventions sont commises par son conjoint ou ami habitant avec elle.

[24] En l'absence de la locataire et alors que la pandémie de COVID-19 engendre des bouleversements dans les activités du Tribunal et de la société en général, le Tribunal peut difficilement présumer des motifs d'absence à l'audience de la locataire ainsi que de son intention d'amender ou non ses comportements pour éviter la résiliation du bail.

[25] Néanmoins, le Tribunal estime que l'émission de telles ordonnances doit être privilégiée puisqu'un arrêté ministériel est présentement en vigueur avec pour effet de suspendre tout jugement, sauf exception, ordonnant l'expulsion de locataire. Un jugement résiliant le bail serait donc présentement sans effet. De plus, le Tribunal estime que le locateur n'a pas réussi à faire la preuve de circonstances exceptionnelles dans le présent dossier justifiant de déroger à l'arrêté numéro 2020-005 de la ministre de la Santé et des Services sociaux.

[26] Le cas échéant, il appartiendra au Tribunal alors saisi d'une nouvelle demande du locateur de déterminer s'il y a effectivement eu contravention et dans ce cas de résilier le bail, et si l'arrêté ministériel est alors en vigueur, si les faits constituent alors des circonstances exceptionnelles justifiant l'expulsion de la locataire malgré tout.

[27] Puisque les gestes agressifs de la locataire et ou de son ami font craindre les autres locataires ainsi que le locateur pour leur sécurité et sont inacceptables. Le Tribunal ne saurait cautionner de tels comportements et doit intervenir rapidement pour les faire cesser. L'exécution provisoire de la présente décision est donc justifiée aux termes de l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement* considérant les préjudices sérieux subis.

[28] En vertu du *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, le locateur a droit au paiement des frais engagés de 78 \$ pour la production de la demande et les frais de signification par huissier de 23 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[29] **SURSOIT** à la résiliation du bail;

[30] **ORDONNE** à la locataire et à tous les occupants du logement de garder la paix;

[31] **ORDONNE** à la locataire et à tous les occupants du logement de ne plus troubler la jouissance normale des autres locataires de l'immeuble y compris en faisant du bruit déraisonnable entre 23 h 00 et 6 h 00;

[32] **ORDONNE** à la locataire de faire en sorte que les personnes à qui elle permet l'usage ou l'accès des lieux ne troublent plus la jouissance des voisins;

[33] **ORDONNE** à la locataire et à tous les occupants du logement d'agir en personnes civilisées, en tout temps lors de leurs interactions avec le locateur et les autres occupants de l'immeuble;

[34] **ORDONNE** l'exécution provisoire, malgré appel, des présentes ordonnances à compter du jour de la signature de la décision;

[35] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 101 \$.

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

Charles Rochon-Hébert

Présence(s) : le locateur

Date de l'audience : 23 mars 2020