

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LAVAL

No dossier : **470073 36 20190708 G** No demande : **2799035**

Date : 29 mai 2020

Régisseure : Sophie Alain, juge administrative

EQUINOXE ST-ELZEAR

Locateur - Partie demanderesse

c.

JOSEP CANYELLES

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le 8 juillet 2019, le locateur introduit une demande de résiliation de bail au motif que le locataire trouble la jouissance paisible des voisins en raison des odeurs de cigarette.

[2] Le locataire conteste fermement la poursuite, car il affirme ne pas fumer la cigarette.

[3] Les parties sont liées par un bail reconduit du 1^{er} août 2019 au 31 juillet 2020 au loyer mensuel de 1 450 \$. Les règlements du bail interdisent au locataire de fumer la cigarette dans l'immeuble : « toutes les aires communes, ainsi que les appartements et installations extérieures sont strictement non-fumeur »¹.

Questions en litige

[4] Pour trancher le litige, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

- Le locataire fume-t-il dans son logement ?
- Le cas échéant, cette activité cause-t-elle un préjudice sérieux au locateur et aux voisins justifiant la résiliation du bail ?

Contexte

[5] Le locateur loue des unités locatives haut de gamme, de style condo, dans un immeuble de plusieurs étages.

[6] La mandataire du locateur témoigne avoir visité le logement du locataire et a constaté la présence de traces visibles de l'usage de tabac (mur jauni).

[7] Les nouveaux locataires arrivés en juillet 2019 se plaignent, depuis, de l'odeur de cigarette. Or, le locataire est médecin et asthmatique et il ne peut pas dormir dans sa chambre. Le locateur tente depuis quelques semaines de trouver un nouveau logement pour les relocaliser. Ils ont transmis quatre plaintes, la première étant du 4 juillet 2019.

¹ Texte intégral.

[8] La voisine immédiate du locataire, Sylvie Decelle, témoigne que la chambre de sa fille est mitoyenne au logement du locataire, soit son bureau. Or, l'odeur de cigarette est « assez » intense, tellement qu'elle soupçonne que le locataire fume des cigarettes américaines. L'odeur envahit son logement, au point où lorsque des amis viennent la visiter, on lui demande si elle fume. Madame Decelle explique que la clause interdisant la cigarette au bail était si importante pour elle, que cela fut déterminant dans le choix de louer un logement dans l'immeuble. Grande sportive, elle précise qu'elle s'entraîne et fait des semi-marathons, alors l'odeur de cigarette la contrarie énormément.

[9] Aussi, depuis environ six mois, sa fille de 26 ans ne peut plus dormir dans sa chambre le matin, car le locataire écoute la musique rock très tôt (vers 5 à 6 heures le matin).

[10] En défense, le locataire nie fumer la cigarette. Il a emménagé le 1^{er} août 2017 dans un logement du 11^e étage. Il admet que son ancienne conjointe fumait, mais elle a quitté en mai 2018.

[11] Il ajoute que les voisins plus bas dans l'immeuble fument, qu'il y a plein de mégots de cigarettes dans le garage et que plusieurs fument sur leur balcon.

[12] Il soutient que ses voisins ne peuvent pas affirmer qu'il fume puisqu'ils ne le voient pas.

[13] Le locataire admet avoir signé les règlements, mais ne savait pas qu'il s'agissait d'un immeuble non-fumeur.

[14] En ce qui concerne la musique, le locataire se défend en affirmant que la voisine du 1203 joue de la percussion et qu'il endure, depuis son arrivée, les « boum boum boum ».

[15] En réplique, la mandataire du locateur explique qu'il y a une nouvelle locataire au 1203 depuis février et que le logement ne fut pas occupé durant 6 mois en 2019.

[16] Aussi, comment expliquer que les voisins immédiats et mitoyens du logement du locataire se plaignent de la fumée de cigarette si le locataire prétend le contraire.

Le droit

[17] D'abord, devant les instances civiles², il appartient à celui qui veut faire valoir un droit, de prouver les faits qui soutiennent sa prétention de façon prépondérante³, c'est-à-dire convaincante. De plus, la force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal.

[18] Un locataire doit se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. En cas de non-respect de cette obligation, le locateur peut demander la résiliation du bail⁴.

[19] Pour obtenir la résiliation du bail pour troubles de comportement, la preuve doit démontrer que le locateur ou les autres locataires subissent un préjudice sérieux⁵.

[20] Néanmoins, conformément à l'article 976 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), le Tribunal rappelle que les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance selon la nature ou la situation de leur propriété ou selon les usages locaux. Ce critère des « inconvénients normaux du voisinage » est repris par la doctrine en matière résidentielle. L'auteur Pierre-Gabriel Jobin écrit :

« Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usage seront donc les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire prétendument fautif. Ainsi, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier sensiblement d'un contexte à un autre. On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que des caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués (par exemple, une famille ayant des enfants fait plus de bruit qu'un couple sans enfant). Par ailleurs, pour apprécier ce qui constitue « la jouissance normale » du locataire victime, les tribunaux, en principe, ne tiendront pas compte de sa sensibilité particulière (due par exemple à son âge ou à son état de santé): dans cette mesure, le test des inconvénients excessifs paraît bien être objectif. Cependant, à juste titre, les tribunaux insistent sur leur pouvoir d'apprécier un trouble de voisinage suivant les circonstances de chaque espèce. »⁶

[21] En cette matière, le Tribunal doit fonder son appréciation sur des considérations objectives et probantes. Il doit chercher à déterminer si une situation, par sa répétition, insistance et ampleur constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la résiliation du bail du locataire fautif. En bref, il doit s'agir d'une situation extraordinaire et inhabituelle.

² Articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec*.

³ Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, parag. 127.

⁴ Article 1860 C.c.Q.

⁵ Article 1863 C.c.Q.

⁶ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le Louage*, 2^e édition, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 252-253.

[22] En ce qui concerne la cigarette⁷, la Cour du Québec a reconnu la validité d'une clause interdisant de fumer dans un bail de logement dans la décision *Koretski c. Fowler*⁸. Le juge Barbe rappelle qu'un fumeur ne peut quand même pas obliger ses voisins à être des fumeurs passifs, d'autant plus que la science médicale a maintenant établi que la cigarette et la fumée étaient des causes de cancer⁹.

[23] De plus, le « droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement. Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée. »¹⁰

[24] En raison de son obligation d'user du logement avec diligence¹¹, un locataire doit donc « user de discernement lorsqu'une habitude de vie porte atteinte à la sécurité et à la santé des autres »¹².

DÉCISION

- **Le locataire fume-t-il dans son logement ?**

[25] Essentiellement, le locataire affirme qu'il ne fume pas, alors que la représentante du locateur et son témoin prétendent le contraire.

[26] Le fardeau de démontrer que le locataire fume dans son logement revient au locateur. Dans leur traité de *La preuve civile*¹³, les auteurs Jean-Claude Royer et Catherine Piché précisent :

« Il n'est donc pas requis que la preuve offerte conduise à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux. » [Références omises]

[27] Quant à l'appréciation de la prépondérance, ces mêmes auteurs mentionnent :

« Pour remplir son obligation de convaincre, un plaideur doit faire une preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais bien qualitatif. La preuve produite n'est pas évaluée en fonction du nombre de témoins présentés par chacune des parties, mais en fonction de leur capacité de convaincre. Ainsi, le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable. Dans l'appréciation globale d'une preuve, il n'est pas toujours facile de tracer la ligne de démarcation entre la possibilité et la probabilité. »¹⁴

[28] Alors, le locataire fume-t-il dans son logement ? Pour répondre à cette question, le Tribunal doit donc analyser la crédibilité des témoignages.

[29] Madame Decelle a livré un témoignage fort crédible. Elle a témoigné avec aplomb et détails. Ses explications étaient directes et transparentes, sans aucune amplification.

[30] En revanche, le Tribunal a pu constater que le locataire esquivait certaines questions. Par exemple, il répondait par une question « Comment peut-elle dire que je fume si elle ne me voit pas ? », il ne savait pas que l'immeuble était non-fumeur, il s'est attardé sur les troubles qu'il subit en provenance du logement numéro 1203 (musique), ou encore en argumentant que bien des gens fument le cannabis, qu'il y a présence de mégots de cigarette au garage.

[31] Aussi, la déclaration du locataire est improbable face aux constats des voisins immédiats.

[32] Enfin, le locataire s'est contredit dans son propre témoignage. En effet, la mandataire du locateur et le Tribunal ont noté, à la fin de l'audience, le lapsus du locataire qui a déclaré « (...) j'ai un cancer du pancréas (...) et je vais recommencer à fumer après ».

[33] Par conséquent, le Tribunal juge non crédible l'affirmation du locataire qu'il ne fume pas.

⁷ Voir le Blogue de SOQUIJ rédigé par Julie Pomerleau : https://blogue.soquij.qc.ca/2017/03/09/interdiction-de-fumer/?utm_campaign=web20&utm_medium=courriel&utm_source=subscribe2.

⁸ *Koretski c. Fowler* (C.Q., 2008-04-17), 2008 QCCQ 2534, SOQUIJ AZ-50486656, J.E. 2008-914, [2008] R.J.Q. 1155.

⁹ Précitée, paragr. 82.

¹⁰ Précitée, paragr. 90 et 91.

¹¹ Article 1855 du *Code civil du Québec*.

¹² *Drescher c. Boucher* (R.D.L., 2016-11-29), 2016 QCRDL 40730, SOQUIJ AZ-51347602, 2017EXP-399, paragr. 35.

¹³ Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, 5^e éd. par Catherine PICHÉ, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2016, p. 112, numéro 167.

¹⁴ Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, 5^e éd. par Catherine PICHÉ, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2016, p. 112, numéro 168.

- **Le cas échéant, cette activité cause-t-elle un préjudice sérieux au locataire et aux voisins justifiant la résiliation du bail ?**

[34] Oui. La preuve est prépondérante des préjudices causés aux voisins immédiats du locataire dans l'immeuble.

[35] Dans les circonstances, la résiliation du bail est justifiée puisque les autres locataires ont choisi un immeuble non-fumeur, que le locataire ne respecte pas le règlement de l'immeuble interdisant d'y fumer et que les troubles causés aux voisins dépassent et excèdent les limites de la tolérance.

[36] Vu le déni du locataire, le Tribunal n'exercera pas son pouvoir discrétionnaire d'émettre une ordonnance comme le permettrait l'article 1973 C.c.Q., puisqu'il ne s'agit pas d'une solution appropriée.

[37] En raison des circonstances exposées à l'audience, le préjudice causé aux autres locataires de l'immeuble justifie l'exécution provisoire de la décision¹⁵, mais dans le délai de 25 jours de la présente décision, considérant que le locataire débute des traitements de chimiothérapie.

[38] Finalement, puisque le Tribunal accueille la présente demande, il y a lieu d'accorder les frais de justice, incluant ceux de signification¹⁶.

[39] À titre informatif, il est entendu que cette décision qui résilie le bail et expulse le locataire et toute autre procédure d'expulsion sont sujet à l'application de l'Arrêté numéro 2020-005 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 17 mars 2020¹⁷. Voir aussi le communiqué de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du 28 mai 2020¹⁸ quant à la levée de la suspension au 20 juillet 2020.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[40] **ACCUEILLE** la demande du locateur;

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

[42] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la décision, malgré l'appel, dans les 25 jours de la décision;

[43] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur les frais de justice de 122 \$.

Sophie Alain

Présence(s) : la mandataire du locateur
le locataire

Date de l'audience : 10 février 2020

¹⁵ Comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1.

¹⁶ En vertu de l'article 7 du *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1, r. 6.

¹⁷ *Loi sur la santé publique* (chapitre S-2.2) CONCERNANT l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19;

[...]

Sont suspendus les effets de tout jugement d'un tribunal ou de toute décision de la Régie du logement qui autorise la reprise d'un logement ou l'éviction du locataire d'un logement; sont également suspendus les effets de tout jugement ou de toute décision qui ordonne l'expulsion du locataire ou de l'occupant d'un logement, sauf si le logement a été reloué par le locateur avant l'entrée en vigueur du présent arrêté et que cette suspension empêcherait le nouveau locataire de prendre possession des lieux. Malgré ce qui précède, le tribunal ou la Régie du logement peut, lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient, ordonner l'exécution d'un de ses jugements ou d'une de ses décisions, selon le cas.

¹⁸ <http://www.newswire.ca/fr/releases/archive/May2020/28/c2634.html>.

