

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

N° dossier : **521538 28 20200508 G** N° demande : **2997016**

Date : 11 juin 2020

Régisseur : Daniel Gilbert, juge administratif

JEAN HÉON

Locateur - Partie demanderesse

c.

JOSIANNE DELMAIRE

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le 8 mai 2020, le locateur demande l'émission d'une ordonnance enjoignant la locataire de lui donner accès au logement, et ce, afin d'en constater l'état. Il demande aussi d'obtenir une copie du bail.

[2] En effet, le locateur est devenu propriétaire de l'immeuble où se situe le logement par dévolution successorale au mois de novembre 2019.

[3] Les parties sont liées par un bail reconduit pour une durée de douze mois, soit du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020, au loyer mensuel de 811 \$.

[4] Malgré deux demandes formulées à la locataire, cette dernière n'a pas permis l'accès au logement car, d'une part, elle juge cette demande inutile et, d'autre part, elle craint les conséquences possibles de la COVID-19 pour laquelle il y a confinement et distanciation sociale au cours des trois derniers mois.

[5] Après audition de la preuve, le Tribunal estime qu'il y a lieu d'émettre une ordonnance enjoignant la locataire de donner accès au logement, et ce, sous réserve du respect de certaines formalités par le locateur. Les motifs soulevés par la locataire ne peuvent justifier son refus de permettre l'accès au logement au locateur, et ce, même en période de pandémie.

[6] Le Tribunal tient à rappeler les droits et obligations des parties prévus à la loi en ce qui concerne l'accès au logement :

« § 6. — De l'accès et de la visite du logement

(...)

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.

1932. Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.

Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent. »

(Nos soulignements)

[7] Par ailleurs, nul ne peut pénétrer dans le logement de la locataire, sans d'abord donner un préavis de 24 heures, sauf s'il y a urgence, comme le prévoit l'article 1931 du *Code civil du Québec* reproduit ci-avant.

[8] Lors de l'audience tenue le 8 juin 2020, les parties concluent alors une entente relatée ci-après :

- Les parties conviennent que la locataire peut résilier le bail au dernier jour d'un mois donné en donnant un préavis écrit au locateur au moins quarante-cinq jours (45 jours) avant la date prévue de fin de bail;
- La locataire doit payer le loyer convenu jusqu'à la fin du bail;
- Le locateur renonce à toute réclamation pour perte de loyer après la fin du bail sans toutefois renoncer à ses recours quant à l'état du logement au moment de sa remise.

[9] Le Tribunal entend donner acte de cette entente.

[10] Le Tribunal fait aussi droit aux frais de justice du locateur, soit un montant de 9,75 \$ pour les frais de signification ou de notification selon les dispositions de l'article 7 du *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*¹, plus les frais de la demande de 78 \$ pour un montant total de 87,75 \$. En effet, le Tribunal estime que la locataire aurait pu permettre sous certaines conditions l'accès au logement au locateur, et ce, malgré la pandémie ayant cours.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[11] **ORDONNE** à la locataire de donner accès au logement au locateur le lundi 22 juin 2020 de 11h30 à midi afin d'en constater l'état;

[12] **AUTORISE** la locataire à s'absenter du logement avec ses enfants, si tel est son désir, pendant la durée de l'accès au logement par le locateur;

[13] **AUTORISE** la locataire à être représentée par un tiers de confiance de son choix pendant la durée de l'accès;

[14] **AUTORISE** le locateur à accéder à toutes les pièces (incluant le sous-sol) et à prendre des photos montrant l'état général du logement;

[15] **ORDONNE** au locateur de respecter certaines formalités imposées par la pandémie de COVID-19 ayant cours, soit :

- Se laver (ou désinfecter) ses mains avant d'entrer au logement;
- Porter des gants;
- Porter un masque;
- Respecter les règles de distanciation sociale de 2 mètres.

[16] **ORDONNE** à la locataire de ne pas nuire d'aucune façon à l'exercice par le locateur du droit d'accès au logement;

[17] **ORDONNE** au locateur de ne pas abuser de son droit d'accès au logement;

[18] **DONNE ACTE** de l'entente intervenue entre les parties à l'audience :

- Les parties conviennent que la locataire peut résilier le bail au dernier jour d'un mois donné en donnant un préavis écrit au locateur au moins quarante-cinq jours (45 jours) avant la date prévue de fin de bail;

¹ RLRQ c R-8.1, r. 6.

- La locataire doit payer le loyer convenu jusqu'à la fin du bail;
- Le locateur renonce à toute réclamation pour perte de loyer après la fin du bail sans toutefois renoncer à ses recours quant à l'état du logement au moment de sa remise;

[19] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais de justice de 87,75 \$.

Daniel Gilbert

Présence(s) : le locateur
la locataire
Date de l'audience : 8 juin 2020