

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **529977 31 20200722 G**

No demande : **3024947**

Date : 16 octobre 2020

Devant la juge administrative : Isabelle Hébert

HÉLÈNE DAHAN

HENRY DAHAN

Locateurs - Partie demanderesse

c.

BÉATRICE ASSOULINE

STÉPHANE THOMAS

Locataires - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Les locateurs demandent au Tribunal d'ordonner aux locataires de permettre l'accès au logement afin qu'ils puissent le faire visiter dans le but de vendre l'immeuble.

[2] Ils réclament aussi l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et la condamnation des locataires au paiement des frais.

CONTEXTE ET ANALYSE

[3] Les parties sont liées par un bail à durée indéterminée ayant débuté le 1^{er} juillet 2019 et dont le loyer mensuel est de 2 000 \$.

[4] Le 6 juillet, les locateurs transmettent une lettre aux locataires les avisant de leur décision de mettre en vente leur immeuble ainsi que de la tenue d'une première visite à cet effet par leur agente immobilière¹. Cette lettre est reçue le 8 juillet.

[5] La date de cette visite est fixée le 14 juillet.

[6] Ce même jour, les locataires transmettent un courriel aux locateurs. Ce courriel est envoyé à 12 h 28, soit 30 minutes avant l'heure prévue pour la visite. Il contient les mesures exigées par les locataires lors de la visite de leur logement dans le contexte qui prévaut relativement à la pandémie de COVID-19².

¹ P-1.

² P-2.

[7] Parmi les règles à respecter, les locataires exigent notamment une limite de temps et du nombre de visiteurs, soit un maximum de trois personnes durant quinze minutes; le port d'un masque et de gants visiblement neufs ou fournis par eux, d'une blouse médicale jetable et d'un couvre-cheveux ou poncho en plastique fourni par eux ainsi que le port de couvre-chaussures fournis par eux.

[8] Les locataires exigent aussi que chaque visiteur mette sur ses gants un liquide anti-microbe de type *Purell* ainsi qu'une distanciation sociale de 2 mètres entre chaque personne et interdisent aux visiteurs de toucher toute surface ou objet se trouvant dans le logement.

[9] De plus, ils se réservent le droit de refuser l'accès à leur logement à toute personne qui ne respecterait pas ces conditions et ce, selon leur évaluation.

[10] Avisés de ces exigences seulement trente minutes avant le moment prévu pour la visite, les locataires et leur agente décident de l'annuler, ce que les locataires n'apprendront que plus tard.

[11] Par la suite, l'agente d'immeuble des locataires écrit à ses clients afin de les informer qu'ils doivent abandonner leur projet de vendre l'immeuble.

[12] En effet, écrit-elle, les mesures exigées par les locataires rendent impossibles les visites potentielles pour un tel achat, en plus d'empêcher aux différents professionnels impliqués dans la vente d'un immeuble de réaliser leur mandat.

[13] Par exemple, il est impossible pour un photographe de prendre des photos professionnelles de l'appartement dans le temps alloué ou même de prendre les mesures des pièces.

[14] S'exprimant relativement à l'annulation de la visite prévue le 14 juillet, les locataires témoignent à l'effet qu'ils avaient consacré temps et énergie à préparer le logement. Ils déplorent avoir attendu pour rien pendant un bon moment avant d'apprendre que la visite n'aurait finalement pas lieu.

[15] Quant aux mesures exigées, la locataire témoigne que sa condition médicale précaire augmente ses facteurs de risque et de complications relativement au virus.

[16] Dans ce contexte, son médecin recommande le respect de strictes mesures tel qu'exigé par les locataires dans leur correspondance aux locataires.

[17] Considérant sa condition particulière, toute la famille agit avec extrême prudence depuis que sévit la pandémie³. Notamment, mis à part les membres de la famille des locataires, personne n'est entré dans le logement depuis le début de la pandémie.

QUESTION EN LITIGE

- L'accès doit-il être autorisé et, le cas échéant, sous quelles conditions?

ANALYSE

[18] Le *Code civil du Québec* édicte les règles applicables en matière d'accès au logement, notamment :

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.

[19] Ainsi, lors de la mise en vente d'un immeuble, la loi permet au locateur de le faire visiter.

[20] En cas de refus du locataire de permettre l'accès à son logement, le locateur peut alors s'adresser au Tribunal afin de le forcer à se conformer à son obligation⁴.

[21] Dans le présent dossier, les locataires affirment qu'ils ne refusent pas l'accès. Ils exigent le respect de strictes mesures afin de protéger la santé de la locataire.

³ L-1 billet de médecin.

⁴ Art. 1863 C.c.Q.

[22] Avec égards, même si le Tribunal comprend les inquiétudes des locataires quant à leur santé, spécialement celle de la locataire, il est d'avis que les mesures qu'ils exigent sont excessives. Non seulement elles ont pour effet d'empêcher les locateurs d'exercer leur droit d'accès au logement, mais elles limitent également leur droit de gérance et celui de disposer librement de leur bien⁵.

[23] Et, en l'absence du témoignage du médecin, le Tribunal n'accorde que peu de valeur probante au billet médical⁶.

[24] Notons que ce billet est daté du 10 août 2020, soit postérieurement à la correspondance des locataires faisant état de leurs diverses exigences, ce qui soulève des questions qui auraient pu être posées au médecin.

[25] Par ailleurs, le contexte de la pandémie exige la plus grande prudence.

[26] C'est pourquoi la Santé publique émet diverses recommandations ayant mené à l'imposition de certaines mesures à respecter par les citoyens dans les différentes sphères d'activités de la société.

[27] Toutefois, même en zone rouge, les visites d'immeubles sont toujours autorisées à ce jour, tel qu'il appert du décret adopté par le Gouvernement le 30 septembre dernier⁷.

[28] Il va de soi que les visites doivent se faire dans le respect des mesures applicables, soit entre autres : un nombre limité de personnes, une distanciation de 2 mètres, le port du masque et de gants ainsi que le lavage des mains.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[29] **ORDONNE** aux locataires de permettre l'accès à leur logement dans le cadre de la mise en vente de l'immeuble, ces visites devant être effectuées dans le respect des normes édictées par la Santé publique ainsi que des règles figurant aux articles 1931 et 1932 du *Code civil du Québec*;

[30] **ORDONNE** l'exécution provisoire immédiate malgré l'appel de la présente décision;

[31] **CONDAMNE** les locataires à payer aux locateurs les frais⁸ de 87,75 \$.

Isabelle Hébert

Présence(s) : les locateurs
 les locataires

Date de l'audience : 8 septembre 2020

⁵ Art. 6, *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ c. C-12.

⁶ Art. 2843 et 2845 C.c.Q.

⁷ Décret numéro 1020-2020 du 30 septembre 2020, G.O. Q., Partie 2, 1^{er} octobre 2020, 152^e année, n° 40A.

⁸ Conformément au *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, c. R-8.1, r. 6.

