

## TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

Nos dossiers : **505370 18 20200203 G**  
**518205 18 20200414 G**

Nos demandes : **2947861**  
**2991559**

Date : 04 juin 2021

---

Devant la juge administrative : Chantale Trahan

---

GESTION HMB INC.  
Locatrice - Partie demanderesse  
(505370 18 20200203 G)  
Partie défenderesse  
(518205 18 20200414 G)

c.

ÉTIENNE SAUVESTRE

MARION SAUVESTRE NÉE TESTARD  
Locataires - Partie défenderesse  
(505370 18 20200203 G)  
Partie demanderesse  
(518205 18 20200414 G)

---

## D É C I S I O N

---

[1] Par une demande introduite le 28 janvier 2020, la locatrice demande des dommages matériels de 4 209,12 \$ suite au départ des locataires.

[2] De leur côté, par une demande introduite le 16 mars 2020, les locataires demandent des dommages-intérêts de 4 800 \$, une diminution de loyer de 115 \$ par mois pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 et le 31 décembre 2019, de même que des dommages de 1 500 \$ pour harcèlement moral, intimidation et abus de droit.

### CONTEXTE

[3] Les parties sont liées par un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 décembre 2019 au loyer mensuel de 1 600 \$. Les locataires ont quitté un peu avant l'échéance de leur bail, en novembre 2019.

[4] Le bail ne prévoit pas que les locataires sont solidairement responsables envers la locatrice.

### PREUVE DE LA PARTIE LOCATRICE

[5] Me Noonan témoigne que la principale réclamation concerne les travaux qui ont dû être faits aux planchers suite au départ des locataires.

[6] Monsieur Étienne Parent est l'entrepreneur qui a rénové les planchers en 2018. Il a témoigné avoir procédé à la réfection des planchers des deux logements de l'immeuble. Il explique avoir été appelé pour évaluer leur état dans le logement concerné un an après leur réfection. Il a alors fait le constat d'une usure prématurée des planchers, qu'il attribue à un excès d'eau ou à l'utilisation de mauvais produits sur leur surface. Il a pris soin de vérifier également l'état des planchers de l'autre logement afin de valider son évaluation.

[7] Il explique qu'il a dû refaire le sablage des planchers au complet car à plusieurs endroits, il y avait des zones grises, ce qui signifie que le vernis avait été abîmé. Habituellement, le sablage et vernissage d'un revêtement de plancher peuvent durer une vingtaine d'années si l'on en fait un bon usage.

[8] C'est lui qui a été mandaté à nouveau pour la réparation des planchers du logement, après le départ des locataires. La facture et la preuve de paiement ont été déposées en preuve (P-4).

[9] Monsieur Denis Lacombe, employé de maintenance de la locatrice, a témoigné à l'audience. Il explique qu'il a vu l'état des planchers lorsque les locataires ont emménagé dans leur logement. Il était également présent lors d'une rencontre planifiée pour une visite de leur logement en septembre 2019, en compagnie de messieurs Noonan père et fils, les locataires, leur avocate et deux autres témoins. Il a constaté que les planchers étaient abîmés lors de la visite. À la fin de la rencontre, à l'extérieur de l'immeuble, il confirme que le ton a monté et que les esprits de sont échauffés mais que tout le monde s'est dispersé rapidement. Monsieur Lacombe indique qu'il était présent lorsque les planchers ont été sablés à nouveau par monsieur Parent en 2020.

#### **Témoignage de William Noonan**

[10] Monsieur Noonan est gestionnaire pour les immeubles de HMB Inc. et il s'occupe des relations avec les locataires. Il explique que la locatrice possède un entrepôt qui est voisin de l'immeuble concerné. Or, il relate qu'il s'y rend régulièrement pour différentes raisons reliées à la gestion des immeubles, ce qui fait en sorte qu'il circule en voiture fréquemment devant l'immeuble des locataires, soit environ trois ou quatre fois par jour. Il spécifié également que sa sœur stationne son véhicule dans la cour de cet entrepôt, qui est à proximité de son lieu de travail.

[11] Il explique qu'en 2018, l'immeuble avait besoin de plusieurs réparations majeures qui ont nécessité l'embauche de plusieurs corps de métiers, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble, en l'occurrence pour le drain agricole et l'isolation de l'immeuble.

[12] En ce qui concerne les planchers, il a choisi la compagnie Star Planchers Inc. car l'entreprise lui a été recommandée. Il a donc mandaté cette entreprise pour refaire les planchers des deux logements de l'immeuble en 2018. Lorsqu'il a offert le logement en location aux locataires, les planchers étaient comme neufs (P-7).

[13] Il explique qu'à la signature du bail, il a été convenu entre les parties de planifier une visite des lieux au quinzième mois de la location, ce qui tombait en septembre 2019. Monsieur Noonan était présent lors de cette visite et c'est lui qui a pris les photos des planchers afin de les soumettre à monsieur Étienne Parent de l'entreprise Star Planchers Inc. Celui-ci est catégorique quant au fait qu'il y a eu un mauvais usage des planchers pour se retrouver avec une telle usure prématurée. Mis à part leur bris, l'état du logement était impeccable.

[14] Quant à la porte de garage, elle avait été remplacée complètement en octobre 2018, de même que les panneaux et le moteur, soit après que les travaux extérieurs de drain agricole aient été achevés.

[15] Monsieur Noonan relate qu'il a remarqué deux rayures importantes sur la porte de garage en cours de bail. Il maintient que les locataires sont responsables du bris car il n'y avait pas eu de travaux à l'immeuble dans les jours qui ont précédé, sauf le pavage et la pose d'interblocs. Il réclame une somme de 707,10 \$ pour le remplacement de la section de la porte changée puisque les locataires avaient le contrôle du bâtiment.

### **Témoignage de Me Noonan**

[16] Me Noonan témoigne qu'il est propriétaire de plusieurs bâtiments dans le quartier où est sis l'immeuble concerné, ce qui explique qu'il soit justifié de circuler régulièrement dans le secteur, pour des raisons d'affaires. Il réfute la prétention des locataires qu'il passerait plutôt pour les surveiller et les harceler. Au contraire, il affirme ne pas avoir du temps pour cela puisqu'il travaille régulièrement sept jours sur sept et qu'il s'occupe de ses immeubles.

[17] Lorsqu'il a rencontré les locataires, ceux-ci ils n'avaient pas d'historique de crédit (D-7, p. 4 à 6). Il explique le contexte et les discussions qui ont porté sur l'accord de dépôt des trois mois de loyer fait volontairement et sans aucune contrainte de la part des locataires.

[18] Il relate également que lors de la signature du bail, il a été discuté de leur engagement à bien entretenir l'immeuble, malgré la présence de leur animal domestique. De plus, il a pris beaucoup de temps avec eux pour leur expliquer l'ensemble de leurs obligations et des règlements de l'immeuble.

[19] Il dénonce la décision unilatérale des locataires qui ont choisi de communiquer exclusivement par écrit. Selon Me Noonan, c'est l'une des raisons pour laquelle il était difficile d'avoir une bonne relation avec eux, d'autant plus qu'il avait refusé de résilier leur bail dès septembre 2018 car ils étaient en chicane avec leurs voisins occupant le logement au-dessus du leur.

[20] Il explique que les locataires n'entretenaient pas convenablement le terrain de l'immeuble, contrairement à ce qui avait été prévu lors de la signature du bail. Il a constaté à quelques reprises que le terrain extérieur était laissé dans un état désolant et lorsqu'il tentait de leur rappeler leurs obligations, ces derniers prenaient difficilement les critiques.

[21] Entre le moment où le bail a été conclu et par la suite, Me Noonan estime qu'il s'est adressé directement aux locataires qu'à deux reprises. Les autres communications relevaient de la responsabilité de son fils, mandaté à cette fin. Par contre, il explique au Tribunal qu'il a l'habitude de faire la tournée de ses immeubles au moins une fois par semaine, mais jure qu'il ne s'est jamais arrêté plus que trois minutes, à moins d'avoir remarqué quelque chose sur l'immeuble. Il précise que de l'immeuble adjacent (garage), le terrain est surélevé et qu'il a une vue directe sur le terrain de l'immeuble à logements.

[22] Il comprend difficilement pourquoi les locataires font une fixation sur lui, le critiquent et lui attribuent des qualificatifs peu respectueux. Il refuse d'en faire tout autant à leur endroit.

[23] En ce qui concerne la demande de diminution de loyer des locataires, il précise que les travaux ont été faits majoritairement en août 2018 et que le terrain et la terrasse étaient tout de même fonctionnels. Il soumet au Tribunal qu'il y a eu transaction entre les parties concernant la diminution de loyer (D-7, p. 27). De plus, les locataires ont attendu à la fin du bail pour demander officiellement la diminution de loyer.

### **PREUVE DES LOCATAIRES ET LEURS RÉCLAMATIONS**

[24] Les locataires se défendent bien d'avoir fait un mauvais usage des planchers dans le logement. La locataire indique que la famille a circulé dans le logement en chaussettes et qu'elle n'a pas lavé les planchers à grande eau. Selon les locataires, la couche de vernis était insuffisante aux passages de portes, ce qui explique l'usure anormale. Ils réfutent complètement les prétentions du locateur qui les blâme d'avoir fait un mauvais usage des planchers.

[25] Au soutien de leur preuve, ils ont demandé à un huissier de dresser un procès-verbal de l'état des lieux au moment de leur départ et il n'y a aucune mention qu'il y avait une usure anormale des planchers.

[26] Ils reprochent le ton que Me Noonan a employé à leur endroit par les échanges courriels. Ils relatent que les travaux se sont échelonnés pendant toute la durée du bail. Ils réclament une diminution de loyer 115 \$ par mois pour toute cette période. Ils relatent qu'on les a informés des travaux à faire et ils ont conclu une entente avec une diminution de loyer de 500 \$ pour les mois de juillet et août, afin de les dédommager des inconvénients des travaux en cours de bail.

### **Réclamation des trois mois de loyer déposés**

[27] Les locataires ont déposé trois mois de loyer car ils arrivaient de France et ils devaient se trouver un logement et tel qu'entendu, ces trois mois payés en avance ont été appliqués sur les trois derniers mois de loyer. Les locataires reprochent à Me Noonan de leur avoir exigé un dépôt de trois mois de loyer alors que la loi l'interdit. À l'audience, ils réclament les intérêts sur cette somme puisqu'aucun loyer n'a été payé en trop pour la durée du bail.

[28] Ils expriment que Me Noonan est de mauvaise foi et qu'il a un besoin d'emprise sur les gens, par exemple le besoin de connaître leur nouvelle adresse. Ils indiquent qu'il ne s'agit pas d'un comportement normal d'un propriétaire.

[29] Au soutien de leurs témoignages, les locataires invitent le Tribunal à lire l'ensemble des échanges courriels qu'ils ont déposés en preuve, qui est révélatrice selon eux. Le Tribunal a effectivement fait une lecture attentive de l'ensemble des documents.

[30] Les locataires témoignent qu'ils sont convaincus que Me Noonan et son fils se sont rendus à plusieurs reprises sur leur terrain pour les surveiller, les épier et les harceler. Ils relatent qu'à tous les dimanches, Me Noonan s'arrêtait devant l'immeuble et l'observait. Comme Me Noonan leur demande de ramasser les excréments de leur chien sur la terrasse et le terrain, ils présumant qu'il se présentait sur les lieux sans préavis.

### **Témoignage de Marie-France Carrier**

[31] Elle est la première locatrice des locataires. Elle témoigne que les locataires ont habité chez elle et qu'ils ont été des locataires exemplaires, autant pour les échanges que pour l'état du logement à leur départ.

### **Témoignage de Me Geneviève Gagné**

[32] Elle est avocate et amie du couple des locataires. Elle habite dans le secteur de l'immeuble à logements qu'ils ont occupé jusqu'au 31 décembre 2019. Elle a offert aux locataires son aide afin de leur faciliter la communication avec le locateur puisque les discussions étaient difficiles. Elle est intervenue officiellement à compter du 11 septembre 2019 pour servir d'intermédiaire entre les locataires et Me Noonan.

[33] Elle relate qu'à la lecture de la correspondance entre les locataires et Me Noonan qui laissait voir des tensions, elle souhaitait leur apporter du support, ceux-ci se sentant démunis vis-à-vis les Noonan. Lors de la rencontre de septembre 2019, elle relate que le ton était accusateur de la part du gestionnaire de la locatrice. À l'extérieur, lorsque la visite fut terminée, la tension était palpable et il y avait beaucoup d'agressivité. Me Gagné a dû intervenir pour éviter que le conflit dégénère en altercation physique.

[34] Elle est intervenue une autre fois pour reporter un préavis de travaux dans le logement, le 24 novembre 2019, qu'elle estimait déraisonnable. Elle a demandé également à Me Noonan de lui faire suivre le feuillet « Relevé 31 » des locataires. Elle dénonce l'attitude de Me Noonan dans le dossier, selon l'expérience qu'elle a vécue.

[35] Concernant l'état du logement, elle confirme que les locataires faisaient un entretien rigoureux de leur logement et qu'ils avaient une discipline avec leurs enfants.

### **ANALYSE ET DÉCISION**

[36] Le Tribunal tient à souligner qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention et ce, de façon prépondérante. Ainsi, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal.

[37] Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif mais plutôt qualitatif. La preuve testimoniale est évaluée en fonction de la capacité de convaincre des témoins et non pas en fonction de leur nombre.

[38] Le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible mais probable et il n'est pas toujours aisé de faire cette distinction. Par ailleurs, la preuve offerte ne doit pas nécessairement conduire à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.

[39] Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le Tribunal ou que ce dernier soit placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra sa demande rejetée<sup>1</sup>.

### **Demande de dommages matériels de la partie locatrice**

[40] Le recours en dommages matériels de la locatrice est basé sur les articles 1890 et 1862 du *Code civil du Québec*, qui édictent ce qui suit :

« **1890.** Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail. »

« **1862.** Le locataire est tenu de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué, à moins qu'il ne prouve que ces pertes ne sont pas dues à sa faute ou à celle des personnes à qui il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Néanmoins, lorsque le bien loué est un immeuble, le locataire n'est tenu des dommages-intérêts résultant d'un incendie que s'il est prouvé que celui-ci est dû à sa faute ou à celle des personnes à qui il a permis l'accès à l'immeuble. »

[41] En vertu de ces articles, un locataire est responsable des dommages causés au logement, à moins qu'il ne démontre qu'il ne peut en être tenu responsable.

[42] La preuve prépondérante démontre que les dommages aux planchers dépassent un usage normal et que les locataires ont manqué à leur obligation de remettre le logement en bon état à leur départ. L'entrepreneur qui a fait la réfection des planchers estime que les travaux ont une durée de vie d'une vingtaine d'années. Il estime qu'un mauvais usage a été fait des planchers compte tenu du délai très court qu'il a dû les refaire.

[43] Pour renverser cette présomption, les locataires allèguent qu'il s'agirait d'un mauvais vernis appliqué mais cette affirmation n'est appuyée sur aucune preuve à cet égard. Le Tribunal les tient responsables de la réfection des planchers en 2020, pour la somme de 3 594,12 \$.

[44] Hormis les planchers, il est admis de toutes les parties et les témoins que le logement était bien entretenu par les locataires et qu'il était en très bon état à leur départ.

[45] Il en va autrement concernant la responsabilité des locataires pour la réparation de la porte de garage. La preuve n'est pas prépondérante que les locataires sont responsables du bris de la porte extérieure puisqu'ils ne sont pas les seuls à circuler à l'avant du garage. La partie locatrice n'a pas démontré que les locataires avaient pu causer le bris pour que le Tribunal les tienne responsables de la réparation de la porte.

### **Demande de dépôt de trois mois de loyer**

[46] Les locataires reprochent au gestionnaire de la locatrice d'avoir exploité le fait qu'ils étaient étrangers et qu'ils avaient peu de connaissances des règles législatives au Québec. Ils réclament les intérêts sur cette somme qu'ils ont versée lors de la signature de leur bail car la locatrice ne pouvait pas exiger plus que le premier mois de loyer.

[47] La partie locatrice prétend que le dépôt des trois mois de loyer visait à pallier le fait que la locatrice ne pouvait valablement faire une étude de crédit puisque les locataires étaient étrangers. De plus, ce dépôt librement consenti constituait une garantie suffisante qui se substituait à l'étude de crédit qui précède toute location.

[48] Or, qu'en est-il dans la présente situation ?

[49] À cet égard, les articles 1699 et 1904 du *Code civil du Québec* édictent ce qui suit :

« **1699.** La restitution des prestations a lieu chaque fois qu'une personne est, en vertu de la loi, tenue de rendre à une autre des biens qu'elle a reçus sans droit ou par erreur, ou encore en vertu d'un acte juridique qui est subséquentement anéanti de façon rétroactive ou dont les obligations deviennent impossibles à exécuter en raison d'une force majeure.

Le tribunal peut, exceptionnellement, refuser la restitution lorsqu'elle aurait pour effet d'accorder à l'une des parties, débiteur ou créancier, un avantage indu, à moins qu'il ne juge suffisant, dans ce cas, de modifier plutôt l'étendue ou les modalités de la restitution. »

<sup>1</sup> Articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec*, CCQ-1991.

« 1904. Le locateur ne peut exiger que chaque versement excède un mois de loyer; il ne peut exiger d'avance que le paiement du premier terme de loyer ou, si ce terme excède un mois, le paiement de plus d'un mois de loyer.

Il ne peut, non plus, exiger une somme d'argent autre que le loyer, sous forme de dépôt ou autrement, ou exiger, pour le paiement, la remise d'un chèque ou d'un autre effet postdaté. »

[50] L'article 1904 du *Code civil du Québec* relève de l'ordre public de protection. Le locataire peut renoncer à cette protection prévue audit article.

[51] Le juge administratif Robin-Martial Guay a rendu une décision avec une trame factuelle s'apparentant à la présente situation :

« [45] De la preuve administrée à l'audience, le Tribunal retient que c'est de façon libre et volontaire que le 17 mai 2019, la locataire a proposé au locateur de lui verser, à la signature du bail, un dépôt de garantie de 2 600 \$ représentant deux mois de loyer (pièce P-2). Cette proposition, lorsqu'acceptée par le locateur, est devenue une entente.

[46] De l'aveu même de la locataire, qui est de nationalité française et qui venait d'arriver au Québec, le versement d'un dépôt de garantie, comme sûreté au paiement du loyer au locateur, ne lui posait pas de problème puisque le versement d'un tel dépôt est d'usage courant en France.

[47] Mais il y a plus, au moment de proposer le versement d'un dépôt de garantie à la signature du bail, la locataire savait qu'elle n'avait pas pu satisfaire aux demandes du locateur de lui fournir une enquête de crédit concluante, à défaut de quoi, lui fournir un cautionnement; ce qu'elle n'a pas pu obtenir dans les deux cas.

[48] De là, la proposition de la locataire de verser au locateur un dépôt de garantie pour lequel les parties ont convenu d'un montant de 2 600 \$.

[49] Le fait que la locataire ignorait la loi, à savoir que le dépôt de garantie soit frappé d'une interdiction au Québec selon l'article 1904 C.c.Q., ne constitue pas une défense valable pour obtenir le remboursement de son dépôt; soi-disant qu'il aurait été obtenu en contravention à la loi, et ce, en raison du principe que l'ignorance de la loi ne constitue pas une valable défense selon l'article 39 al. 2 de la Loi sur l'interprétation du Québec(5).

[50] Conjugué au fait que la locataire, qui savait qu'elle n'avait pas pu satisfaire aux demandes du locateur de fournir une caution au bail, à défaut de pouvoir fournir une enquête de crédit péremptoire témoignant de sa solvabilité, le Tribunal retient que la locataire qui arrivait de la France, s'est volontairement commise en proposant au locateur de lui verser un dépôt de garantie à hauteur de 2 600 \$.

[51] Somme toute, le Tribunal juge que la locataire ne s'est pas acquittée de son fardeau de preuve en démontrant que le locateur avait, comme condition à la conclusion du bail, exigé qu'elle lui paie un montant de 2 600 \$ à titre de dépôt de garantie du loyer pour le terme du bail.

[52] En l'instance, le Tribunal juge qu'il y a lieu de conclure à la validité du dépôt de garantie de 2 600 \$ et de rejeter la demande de la locataire. »<sup>2</sup>

[52] L'auteur Pierre-Gabriel Jobin écrit au sujet de l'interdiction prévue à l'article 1904 du *Code civil du Québec* :

« On a prétendu que si le législateur interdit seulement d'« exiger » la remise d'un effet de commerce postdaté, la remise «volontaire» ou «de plein gré» serait dès lors permise. D'ailleurs, la pratique a cherché à contourner la loi en incluant dans le bail une clause selon laquelle, par exemple, le « locataire remet volontairement au locateur une série de douze chèques postdatés pour le paiement du loyer, pour sa propre commodité et sans aucune contrainte du locateur. »<sup>3</sup>

[53] À cet égard, le Tribunal est d'avis qu'une transaction est intervenue entre les parties suivant une discussion et des échanges courriels entre le gestionnaire de la locatrice et les locataires en juin 2018, précédant la signature du bail. Il apparaît clair que les locataires ont donné leur accord pour le versement des trois mois de loyer et ils le confirment par écrit au gestionnaire de la locatrice. Cette entente lie les parties et visait à assurer au locateur la solvabilité des locataires qui n'avaient pas de précédents de crédit au Québec. Ils ont volontairement renoncé à la protection prévue à l'article 1904 du *Code civil du Québec*. Tel que convenu, les trois mois de loyer payés ont été appliqués aux trois derniers mois de location. Ainsi, le Tribunal rejette la demande de dédommagement représentant les intérêts sur la somme de 4 800 \$ versée en juin 2018.

<sup>2</sup> *Les immeubles à Côté c. Tifany Mirzica*, 492393, 7 février 2020, Me Robin-Martial Guay j.a.

<sup>3</sup> JOBIN, Pierre-Gabriel, *Le louage*, 2<sup>e</sup> édition, Les Éditions Yvon Blais Inc., Cowansville, [1997], p. 153.

### **Jouissance paisible et diminution de loyer**

[54] L'article 1854 du *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

« 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. »

[55] Ainsi, le locateur est tenu de procurer la jouissance paisible du bien loué pendant la durée du bail. Il est garant de fournir un logement qui serve à l'usage pour lequel il a été loué.

[56] L'obligation du locateur de procurer la jouissance paisible à son locataire en est une dite de résultat, c'est-à-dire qu'il ne pourra s'y soustraire qu'en invoquant la force majeure.

[57] D'ailleurs, à ce sujet, les auteurs Beaudoin et Jobin s'expriment ainsi :

« ...Dans le cas d'une obligation de résultat, la simple constatation de l'absence du résultat ou du préjudice subi suffit à faire présumer la faute du débiteur, une fois le fait même de l'inexécution ou la survenance du dommage démontré par le créancier. Dès lors, le débiteur, pour dégager sa responsabilité, doit aller au-delà d'une preuve de simple absence de faute, c'est-à-dire démontrer que l'inexécution ou le préjudice subi provient d'une force majeure. Il ne saurait être admis à dégager sa responsabilité en rapportant seulement une preuve d'absence de faute, c'est-à-dire démontrer que l'inexécution ou le préjudice subi provient d'une force majeure. Il ne saurait être admis à dégager sa responsabilité en rapportant seulement une absence de faute. »<sup>4</sup>

[58] Par ailleurs, la doctrine édicte que le recours en diminution de loyer est assujéti à une règle essentielle, soit celle de la dénonciation des troubles par le biais d'une mise en demeure afin de permettre au locateur d'apporter les correctifs qui s'imposent lorsqu'il n'est pas susceptible de connaître l'existence du problème<sup>5</sup>.

[59] Relativement à la diminution de loyer, celle-ci doit correspondre à la perte réelle subie, elle doit être objective et non pas varier selon les caractéristiques propres à chaque locataire.

[60] Le locataire doit démontrer que la perte de jouissance du logement est réelle, sérieuse, significative et substantielle<sup>6</sup>. Il doit faire la preuve que la diminution de loyer est justifiée car objectivement, il démontre que les faits qu'il relate ont une connotation de gravité et d'importance et que le trouble est sérieux et persistant.

[61] Des témoignages entendus à l'audience et de la preuve déposée à son soutien, le Tribunal conclut que les locataires n'ont pas rencontré leur fardeau de preuve de démontrer par prépondérance que les travaux effectués à l'immeuble et au terrain leur causaient une perte de jouissance réelle, sérieuse, significative et substantielle. Par ailleurs, le Tribunal doit souligner l'absence de mise en demeure à la locatrice à cet égard qui marquerait le point de départ d'une diminution de loyer éventuelle et le fait que les parties avaient convenu, lors de la signature du bail, d'une diminution de loyer de 500 \$ par mois pour deux mois, justement pour palier d'avance aux inconvénients de leur cohabitation avec des travaux en cours.

[62] Le Tribunal retient que cette entente est valable, qu'elle visait à accommoder les locataires qui avaient un besoin immédiat de se loger et du fait que la partie locatrice avait encore des travaux à effectuer. La preuve n'a pas été faite par les locataires qu'ils rencontraient des inconvénients justifiant une diminution de loyer plus importante et s'écartant de ce qui avait été convenu.

### **Dommmages moraux pour harcèlement moral**

[63] Les locataires réclament une somme de 1 500 \$ en dommages moraux pour harcèlement moral de la part de la partie locatrice.

[64] Le présent Tribunal n'a le pouvoir de punir le harcèlement que s'il a pour but de restreindre la jouissance des lieux ou d'obtenir que les locataires quittent le logement.

<sup>4</sup> BEAUDOIN, Jean-Louis et JOBIN, Pierre-Gabriel, *Les obligations*, 5<sup>e</sup> édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 998, pages 36-37.

<sup>5</sup> ROUSSEAU-HOULE, Thérèse et DE BILLY, Martine, *Le bail du logement : analyse de la jurisprudence*, Montréal, Les Éditions Wilson & Lafleur Ltée, 1989.

<sup>6</sup> LAMY, Denis, *Le diminution de loyer*, Les Éditions Wilson & Lafleur Ltée, 2004. pp. 29 et 30.

[65] Voici ce qu'écrivait la juge administrative Francine Jodoin, dans l'affaire *Sarault c. Ohana* :

« [78] Dans son article intitulé « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec »(6), l'auteur Pierre Pratte définit le harcèlement comme suit :

« De façon générale, le harcèlement suppose une conduite qui, en raison de l'effet dérangeant qu'elle produit avec une certaine continuité dans le temps, est susceptible de créer éventuellement, chez la victime, une pression psychologique suffisante de manière à obtenir le résultat ultimement recherché par l'auteur de cette conduite. Plus spécifiquement, le harcèlement interdit aux termes de l'article 1902 pourrait, à notre avis, être décrit comme suit :

« Une conduite se manifestant par des paroles ou des actes et ayant comme conséquence de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement »(7).

Il ajoute ce qui suit :

« Toute conduite ayant une conséquence de restreindre la jouissance du locataire ne constitue pas nécessairement du harcèlement ; elle doit être une tactique choisie dans la mise en œuvre d'une stratégie plus ou moins planifiée en vue d'atteindre un objectif recherché et son effet immédiat (l'effet dérangeant) doit apparaître comme un objectif intermédiaire ou secondaire »(8)

À cet égard, il fut reconnu que le harcèlement ne peut être apprécié de façon subjective puisque cela reviendrait à qualifier la situation à partir de la perception personnelle du locataire(9).»<sup>7</sup>

[66] Concernant la demande de dommages moraux, dans l'affaire *Mirza-Rana c. Chowdhory*, le Tribunal explique la distinction entre le recours en diminution de loyer et le recours en dommages moraux :

« Le recours en diminution de loyer doit être distingué de celui en dommages en ce qu'il ne participe pas des mêmes règles d'application. L'un vise à rétablir l'équilibre des prestations en évaluant la valeur objective de la perte locative subie et l'autre à compenser le préjudice subi (moral, matériel) ou à punir l'auteur d'un fait dommageable (dommage punitif).

L'attribution de dommages-intérêts compensatoires et l'évaluation des pertes subies obéissent aux règles générales du droit commun. Aussi, le tribunal doit considérer le lien de causalité qui existe entre la faute reprochée et les dommages réclamés.

Les dommages moraux visent à compenser les troubles, ennuis, inconvénients, la perte de jouissance de la vie, les douleurs et les souffrances psychologiques. »<sup>8</sup>

[67] Or, la demande de dommages moraux des locataires vise à compenser le stress, les inquiétudes, la fatigue ainsi que les troubles et inconvénients de toutes sortes qu'a pu éprouver la partie lésée. Contrairement aux dommages pécuniaires qui sont plus facilement quantifiables en raison de leur caractère objectif, les dommages moraux doivent tout de même être prouvés selon la règle de prépondérance. La seule allégation d'avoir subi des dommages moraux ne suffit pas. Le Tribunal doit être convaincu du préjudice subi en fonction de la preuve présentée.

[68] Les locataires ont à maintes reprises référé le Tribunal à la documentation produite en preuve. Or, la lecture de celle-ci ne permet aucunement de conclure à quelque forme que ce soit de harcèlement de la part de la partie locatrice. À deux reprises, les locataires ont fait référence à du harcèlement dans les échanges courriels entre le mandataire de la locatrice ou son gestionnaire. Le Tribunal est plutôt d'avis que les échanges portent sur des désaccords concernant les obligations contractuelles de chacune des parties et il ne peut les qualifier de harcèlement. Bien évidemment, le ton des échanges démontre que la relation entre les parties était acrimonieuse et demeurerait minimale dans les circonstances puisque les locataires refusaient toute discussion verbale ou encore moins des rencontres visant à dénouer les irritants qui étaient soulevés par chacune des parties. Par ailleurs, rien ne justifie les qualificatifs peu élogieux employés à l'audience par les locataires à l'égard du mandataire de la locatrice, Me Noonan.

<sup>7</sup> *Sarault c. Ohana*, 2018 QCRDL 23695 qui réfère à (6) (1996) 56 R. du B. 3. (7) Page 6. (8) Op. cit, page 3.(9) D. Lamy, *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, 2004, Les Éditions Wilson et Lafleur Ltée (Les), pp. 206 à 208.

<sup>8</sup> *Mirza-Rana c. Chowdhory*, 50619, QCRDL, 2013, (J. Jodoin).

[69] La preuve en général ne supporte pas la prétention des locataires à l'effet que le gestionnaire ou le mandataire de la partie locatrice auraient agi de façon fautive à leur égard. Le fait qu'ils se déplacent et circulent aux alentours du secteur de l'immeuble était justifié et non dans l'intention d'épier les locataires. De plus, le Tribunal rejette la prétention à l'effet que le mandataire de la locatrice et son gestionnaire auraient exploité la vulnérabilité des locataires du fait qu'ils provenaient de l'étranger et qu'ils avaient une connaissance limitée des règles législatives au Québec ou une ignorance du mode de vie. Pour toutes ces raisons, le Tribunal rejette la demande de dommages moraux des locataires.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**Demande de la partie-locatrice (dossier numéro 505370) :**

[70] **ACCUEILLE** en partie la demande de la partie locatrice;

[71] **CONDAMNE** les locataires à payer à la locatrice la somme de 3 594,12 \$, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, plus les frais judiciaires et de signification de 98,50 \$;

**Demande des locataires dossier numéro 518205)**

[72] **REJETTE** la demande des locataires qui en assument les frais.

---

Chantale Trahan

Présence(s) : le mandataire de la locatrice  
les locataires  
Date de l'audience : 31 mars 2021