

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **491343 31 20191113 G**

No demande : **2889879**

Date : 23 janvier 2020

Régisseuse : Linda Boucher, juge administrative

SARADOS KALAVRITINOS

Locateur - Partie demanderesse

c.

ARNOLD GORDON

Locataire - Partie défenderesse

---

## DÉCISION

---

[1] Il s'agit d'une demande du locateur qui réclame la résiliation du bail, l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'appel et la condamnation du locataire aux frais de justice.

[2] Subsidiairement, le locateur demande au tribunal d'émettre les ordonnances appropriées.

### Le bail

[3] Les parties sont liées par un bail reconduit du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2010 au loyer mensuel de 440 \$.

### La preuve

[4] La mandataire du locateur produit une série de photographies du logement du locataire. Celles-ci montrent un logement très encombré. Des meubles sont placés le long des murs sur lesquels sont empilés des documents, papiers, des sacs remplis d'ordures et d'objets divers.

[5] Un étroit couloir permet de passer de la porte principale à la cuisine qui est dans le même état ainsi que la chambre à coucher du locataire où trône un lit défait coincé entre des amoncellements.

[6] Dans la salle de bain, la baignoire est aussi remplie de ces sacs de plastique contenant on ne sait quoi. Seul un étroit passage permet de se rendre à la toilette crasseuse. La tringle à rideau de douche sert de garde-robe et la poussière accumulée sur les vêtements qui y sont suspendus témoigne de leur longue occupation de cet espace.

[7] Un agent de police témoigne de son intervention au logement et reconnaît dans les photographies l'état du logement tel qu'il l'a trouvé ce jour. Il avait été mandé sur place par le service de l'incendie de la Ville de Montréal en raison d'un débordement potentiel de la baignoire qui se manifestait dans le logis du dessous.

- [8] Sur place, il se rend compte de la présence du locataire qui refuse d'ouvrir la porte. Une menace de défoncer celle-ci ne convainc pas le locataire de lui ouvrir et la porte est retirée afin de lui permettre l'accès aux lieux loués.
- [9] Malgré cela, précise-t-il, l'amas derrière la porte l'empêche encore d'entrer dans le logis.
- [10] Outre l'état du logement démontré par les photographies, c'est l'odeur forte de moisissure qu'il l'a agressé dès que la porte fut retirée et celle des excréments dans la toilette qui débordait.
- [11] Il remarque des purificateurs d'air disposés çà et là afin de tenter de couvrir la puanteur.
- [12] Dans la cuisine, des documents, papiers entassés autour de la cuisinière lui font craindre un incendie.
- [13] Il juge alors les lieux impropres à l'habitation.
- [14] Au fur et à mesure qu'il progresse dans le logis, il remarque la présence de coquerelles qui se sauvent devant lui.
- [15] Il discute avec le locataire qui lui paraît inconscient de l'état de son logis. Craignant que celui-ci ait besoin d'une assistance psychologique, il prend des arrangements pour le conduire à l'hôpital.
- [16] Le témoin dépose en preuve son rapport d'incident.
- [17] Témoignant à son tour, la mandataire du locateur confirme l'état du logement le 19 juillet dernier et l'odeur qui en émane ainsi que la présence des parasites puisqu'elle était présente au moment de l'intervention de l'agent de police.
- [18] Malheureusement, ajoute-t-elle, le logement est dans le même état au jour de l'audience.
- [19] Outre le risque d'incendie que représente l'état du logement, elle fait valoir que l'exterminateur, rapports de visites à l'appui, est incapable de traiter les lieux de sorte qu'elle craint une propagation dans tout l'immeuble.
- [20] Elle précise que le locataire a récemment, en septembre et octobre, refusé de donner accès à son logement à l'exterminateur.
- [21] Ceci sans compter l'eau qui s'écoule dans le logement du dessous et pour lequel le locataire ne collabore pas.
- [22] Le 4 et le 6 novembre dernier, elle faisait tenir au locataire des mises en demeure qui sont demeurées sans réponses.
- [23] Elle réclame la résiliation du bail car elle ne croit pas que le locataire sera en mesure de corriger son comportement et désencombrer son logis.
- [24] La concierge de l'immeuble qui était au logement le 18 juillet dernier soit la veille de l'intervention policière, corrobore essentiellement les témoignages des témoins précédents.
- [25] Témoignant seul pour sa défense, le locataire est apparu comme un homme affable, d'une intelligence supérieure et un érudit.
- [26] Il explique avoir mené une carrière littéraire d'où origine les nombreux documents qu'il conserve dans son logement.
- [27] Bien qu'il reconnaisse l'état de son logement sur les photographies, il opine qu'il s'agit d'un problème mineur et se réclame de la tolérance passée de ses locateurs successifs pour justifier le maintien de cet état.
- [28] Selon lui, les piles de documents et de sacs de plastique empilés un peu partout sont en réalité rangées nettement et dans un état qu'il associe à celui d'une bibliothèque, passant outre les autres objets et déchets qui composent en partie les piles.
- [29] Il ne reconnaît pas un risque d'incendie en raison des accumulations autour de sa cuisinière dont il admet se servir régulièrement.
- [30] Il conteste que son logis soit la source d'un écoulement d'eau car il n'en a pas constaté de preuve chez lui.
- [31] Il minimise la présence de coquerelles qu'il déclare traiter en écrasant les quelques spécimens qu'il reconnaît rencontrer et juge cela suffisant. C'est pourquoi il a jugé inutile de recevoir l'exterminateur.

[32] La toilette qui déborde d'excrément ne lui paraît qu'une simple réparation à faire et dont il entend se charger sans l'intervention du locateur.

[33] Puis, il rejette la responsabilité du correctif à l'encombrement au locateur qui, selon lui, pourrait lui fournir un entrepôt pour y ranger ses effets, si seulement il répondait à ses appels, reproche-t-il à celui-là.

[34] Il rejette les insinuations de maladie mentale en démontrant que son hospitalisation du 19 juillet a été brève, les professionnels de la santé ne lui ayant trouvé aucun problème.

[35] Il ajoute qu'il est présentement incapable d'intervenir sur l'état de son logement car il est hospitalisé depuis le mois de décembre et brandit le bracelet qui en atteste. Il doit y retourner après l'audience.

[36] À la lecture des documents émanant du centre hospitalier que le locataire produit, le tribunal constate qu'ils ne mentionnent pas le motif de l'hospitalisation mais indiquent que la phase aiguë de son état étant passée, il est considéré comme étant en hébergement à long terme et doit depuis le mois de décembre acquitter une partie du coût de son séjour.

[37] Ainsi peut-on résumer la preuve.

### Le droit

[38] Les dispositions pertinentes du Code civil du Québec (C.c.Q.) sont les suivantes:

« 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. »

« 1911. Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état.

Lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté. »

« 1912. Donnent lieu aux mêmes recours qu'un manquement à une obligation du bail:

1° Tout manquement du locateur ou du locataire à une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement;

2° Tout manquement du locateur aux exigences minimales fixées par la loi, relativement à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité d'un immeuble comportant un logement. »

« 1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente. »

« 1972. Le locateur ou le locataire peut demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation. »

[39] L'inexécution par le locataire de ses obligations permet au locateur de demander, entre autres, la résiliation du bail s'il démontre qu'il subit un préjudice sérieux du défaut d'exécution des obligations du locataire. (Article 1863 C.c.Q.)

[40] Après analyse, le tribunal constate que le locataire a fait défaut d'user des lieux loués avec prudence et diligence et il ne les a pas conservés en bon état de propreté.

[41] En effet par l'accumulation, manifestement compulsive à laquelle il s'adonne, il a transformé son logis en un lieu impropre à l'habitation, sale, malodorant, encombré au point d'en diminuer grandement l'usage et le rendant propice à des incendies dont le locataire ne se sortirait pas vivant vu l'étroitesse des accès qu'il a pratiqués entre les amoncellements.

[42] Au mépris de ses voisins, son logement abrite des coquerelles dont il ne reconnaît pas la problématique et empêche le locateur d'effectuer une extermination efficace. Cette vermine est libre alors de se multiplier et de se propager dans les logements voisins.

[43] De plus, l'encombrement du logement ne permet pas la détection et la réparation d'une fuite qu'il ne peut percevoir de chez lui, mais qui affecte son voisin du dessous. Encore là, le locataire nie le problème et ne collabore pas à sa solution. La salle de bain est un lieu tout aussi encombré et fétide en raison des excréments qui maculent la toilette et les surfaces environnantes et il s'en échappe des émanations pestilentielles.

[44] L'usage que fait le locataire cause sans doute un préjudice sérieux au locateur qui voit sa propriété se détériorer et être vulnérable à un incendie. De plus, il est empêché de fournir tant au locataire qu'aux autres locataires de l'immeuble la jouissance paisible et des lieux en bon état et libres de parasites et de vermine qu'il a l'obligation de leur fournir.

[45] La présence du locataire dans cet immeuble représente une menace sérieuse pour sa santé et sa sécurité, mais aussi pour celle de ses voisins.

[46] Le tribunal constate que le locataire nie le problème dont il est la cause et que la situation perdure depuis des années sans qu'il ressente le besoin d'intervenir pour désencombrer et nettoyer son logis.

[47] De toute façon, il ne sera pas en mesure d'intervenir à court ou à moyen terme puisqu'il est présentement hébergé à long terme dans un centre hospitalier. Il serait donc vain de substituer une ordonnance à la résiliation du bail.

[48] Le tribunal juge que la résiliation du bail est, dans les circonstances la seule option raisonnable.

[49] Compte du mauvais état des lieux et du danger qu'ils représentent, l'exécution provisoire est accordée en vertu de l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[50] **ACCUEILLE** la demande;

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

[52] **ORDONNE** l'exécution provisoire, malgré l'appel, de la décision à compter du 5<sup>e</sup> jour de sa date;

[53] **CONDAMNE** la locataire à payer aux locateurs les frais judiciaires de 101 \$.

---

Linda Boucher

Présence(s) : la mandataire du locateur  
Me Alexis Desgagné Hébert, avocat du locateur  
le locataire

Date de l'audience : 9 janvier 2020