

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **455901 31 20190417 G**

No demande : **2742835**

Date : 17 novembre 2021

Devant la juge administrative : Marilynne Trudeau

FRANÇOIS GAGNÉ

LISE HOULE

Locateurs - Partie demanderesse

c.

ERNESTO SANCHEZ

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 17 avril 2019, les locateurs demandent la résiliation du bail et l'éviction du locataire. Subsidièrement, ils demandent l'émission d'ordonnances d'exécution en nature d'une obligation. Ils demandent également le remboursement des frais de justice.

[2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007 au loyer mensuel de 400 \$, reconduit jusqu'au 30 juin 2022 au loyer mensuel de 442 \$.

[3] L'audition de cette cause a débuté le 13 février 2020 et s'est poursuivie le 5 février 2021, le 26 février 2021, le 28 mai 2021 et le 9 septembre 2021.

APERÇU

Preuve des locateurs

[4] Selon les locateurs, le locataire n'utilise pas le logement avec prudence et diligence. Depuis de nombreuses années, sa consommation d'électricité est si infime que vraisemblablement, il ne chauffe pas le logement adéquatement, constituant un risque pour la pérennité de l'immeuble et imposant un fardeau excessif aux autres locataires de l'immeuble.

[5] Le locataire n'utilise pas le logement avec prudence et diligence. Il a pris plus de sept (7) ans avant de dénoncer aux locateurs le bris de la sonnette.

[6] De plus, les locateurs estiment que le locataire n'habite pas les lieux. Il est rarement aperçu par ses voisins, son réfrigérateur ne fonctionne plus depuis de nombreuses années et sa consommation d'électricité est pratiquement nulle. Ce faisant, il n'utilise pas le logement à des fins résidentielles, mais plutôt comme un entrepôt, changeant ainsi la destination des lieux.

[7] Les locateurs ajoutent que par son comportement difficile, le locataire alourdit indûment leur gestion de l'immeuble. Il refuse toute forme de communication autre que les courriers recommandés. Il refuse l'accès à son logement et complique toute prise de rendez-vous. En 2013, il dépose une demande devant ce Tribunal, multipliant les amendements, mais il ne se présente toutefois pas à l'audience trois (3) ans plus tard. Il exige le remplacement d'une porte afin que celle-ci soit munie d'une fenêtre ouvrable pouvant laisser entrer l'air. Or, il calfeutre cette porte en permanence et y installe un rideau opaque.

[8] Des mises en demeure ont été expédiées au locataire le 22 décembre 2013 et le 6 mars 2019 requérant le maintien d'un chauffage adéquat dans le logement, soulignant les préoccupations des locateurs quant à la faible consommation d'électricité et lui rappelant ses obligations d'user du logement avec prudence et diligence.

[9] Julien Marion Massie, locataire du logement situé à côté depuis trois (3) ans, témoigne payer environ 1 034 \$ par année en frais d'électricité pour son logement de trois (3) pièces et demie. Il ajoute avoir rarement vu le locataire, soit entre cinq (5) et dix (10) fois depuis le début de son occupation de l'immeuble. Le 19 mars 2019, il a entendu le détecteur de fumée sonner dans le logement concerné. Il a cogné à la porte du locataire sans succès, puis il a contacté le locateur. Il n'entend aucun bruit ni aucune musique en provenance du logement du locataire.

[10] Rosalie Saulnier, locataire du logement situé en dessous depuis 2017, témoigne payer 857 \$ par année en frais d'électricité pour son trois (3) pièces et demie occupé avec une autre personne. Elle témoigne d'un dégât d'eau survenu en janvier ou en février 2019, ayant affecté sa chambre. Elle a vu le locateur cogner à la porte du locataire sans réponse. Une fois à l'immeuble, le locataire s'est excusé, mais déclare, en contrepartie, qu'il est rarement là. Elle ajoute entendre celui-ci dans le logement concerné une ou deux fois par semaine pour une durée ne dépassant pas 30 minutes. Elle n'a entendu la chasse d'eau qu'une seule fois en deux (2) ans et demi et n'a jamais vu de poubelles pour ce logement.

[11] Maxime Bornazai, conjoint de la locataire Rosalie Saunier, explique avoir croisé le locataire deux (2) ou trois (3) fois durant les trois dernières années. Il déclare avoir entendu le locataire à quelques reprises, mais ne croit pas qu'il vive dans le logement. Lors du dégât d'eau, il est monté dans le logement concerné avec le locateur. Il a constaté la présence de neige dans le mur derrière les électroménagers et qu'il y faisait froid. Il ajoute avoir eu de la difficulté à maintenir une température de 21 ou 22 degrés Celsius dans son logement et avoir trouvé ses coûts d'électricité élevés. Ayant fait l'acquisition d'un condo, ils ont quitté leur logement vers la fin du mois de janvier 2020.

[12] Gilbert Lemieux, locataire du logement situé sous le logement concerné depuis février 2020, témoigne avoir entendu le locataire plus souvent qu'à l'habitude durant l'été 2020. Sur une période de trois (3) mois, il a entendu des allées et des venues environ une fois par semaine ou une fois par deux semaines. Il n'entend aucune douche, chasse de toilette ni aucune vaisselle. Il n'y a jamais aucun bruit le soir après 20 h.

[13] Andy Pereira, locataire voisin du logement concerné depuis le 1^{er} juillet 2020, témoigne avoir croisé le locataire à la mi-juillet 2020. Il ajoute ne pas entendre de bruit en provenance de ce logement. Il travaille à la maison depuis novembre ou décembre 2020 et n'a recroisé le locataire qu'une seule fois.

[14] Laurent Martin Vaillancourt, exterminateur depuis 10 ans et propriétaire de sa propre entreprise depuis quatre (4) ans, témoigne avoir été contacté pour une infestation de souris. Il explique s'être rendu à l'immeuble concerné une première fois le 17 octobre 2019 pour une première visite et devait être présent à une heure bien précise. Il a dû revenir le 22 octobre 2019 à 14 h 00 précises uniquement pour le logement concerné. Lors de son inspection, quelques excréments vieux de quelques mois, dont plusieurs de plus de trois mois, ont été trouvés. Il n'a pu inspecter la chambre comme il y avait beaucoup trop de meubles empilés. Le locataire était présent, il lui a été demandé de dégager certains endroits. Il n'y a plus eu de problème par la suite. Il a été contacté à nouveau par les locateurs le 13 juillet 2020 pour une infestation de punaises de lit dans l'immeuble. Il a tenté de contacter le locataire et lui a laissé un message dans sa boîte vocale le 15 juillet 2021 pour une inspection le 17 juillet 2021. Le jour venu, il cogne deux (2) fois à la porte avant et une fois à la porte arrière sans réponse. Le 29 juillet 2021, il est revenu afin d'effectuer une inspection lors de laquelle le locataire l'a suivi de près et a refusé de permettre au locateur d'être présent. Son rapport indique que le salon et la deuxième chambre n'ont pas été inspectés comme le locataire n'utilise pas son divan et que personne ne dort dans cette chambre qui est par ailleurs trop encombrée pour être inspectée.

[15] Jean-Philippe Martel, inspecteur de la protection des revenus pour Hydro-Québec depuis le 10 janvier 2011, témoigne s'être rendu au logement le 13 avril 2016 où il a rencontré le locataire suivant une demande d'inspection pour vol d'électricité. Il lui a été difficile d'accéder au logement, de nombreuses démarches ont été nécessaires. Le locataire a refusé la première visite n'ayant pas été avisé au préalable. Il lui a ensuite fallu entreprendre des démarches d'accès et convenir d'un rendez-vous. Lors de l'inspection, le locataire était accompagné d'un ami et a filmé ses actions. Il n'a constaté aucune manipulation du compteur. Bien qu'une lecture annuelle du compteur soit généralement faite, personne n'était passé depuis 2012. Le locataire a refusé le remplacement du compteur par un compteur intelligent. Une partie de la population ne veut pas de compteur émetteur ou communicant. Selon ses notes, le locataire déclare ne pas utiliser le réfrigérateur qui est débranché, ne pas cuisiner sauf du thé à l'occasion, ne pas utiliser l'eau chaude et habiter dans un condo au centre-ville avec des amis. Questionné quant à sa faible consommation, il réitère les éléments précédemment mentionnés et ajoute que dormir sur place et manger à l'extérieur, car le frigo est vide.

[16] Marc-Étienne Chatigny, agent de recouvrement et au service à la clientèle pour Hydro-Québec depuis 12 ans, témoigne avoir vérifié l'état des comptes d'électricité du locataire et qu'il ne s'agit pas d'une consommation normale. Des frais fixes d'accès au réseau de 41 cents par jour sont facturés (soit environ 12,30 \$ par mois), et ce, même si le compteur est éteint. La consommation mensuelle du locataire depuis 2010 s'est presque toujours située entre 23 \$ et 30 \$ sauf en janvier 2020, où il y a eu une facture de 117 \$, tel qu'il appert des factures présentées.

[17] Odette Rivest, employée aux affaires juridiques et au recouvrement d'Hydro-Québec depuis 2013, témoigne sur les factures de consommation d'électricité pour le logement concerné, soit de maximum 1 kilowattheure par période de 60 jours entre novembre 2015 et novembre 2016 et de la consommation réelle après février 2017, suivant l'installation d'un compteur intelligent, soit :

- 0 kilowattheure entre janvier 2017 et mars 2017;
- 0 kilowattheure entre mars 2017 et mai 2017;
- 0 kilowattheure entre mai 2017 et juillet 2017;
- 1 kilowattheure entre juillet 2017 et août 2017;
- 0 kilowattheure entre août 2017 et octobre 2017;
- 725 kilowattheures de décembre 2017 à février 2018;
- 0 kilowattheure de février 2018 à avril 2018;
- 35 kilowattheures d'avril 2018 à juin 2018;
- 37 kilowattheures de juin 2018 à août 2018;
- 37 kilowattheures d'août 2018 à octobre 2018
- 39 kilowattheures de novembre 2018 à janvier 2019;
- 506 kilowattheures de janvier à août 2019;
- 64 kilowattheures de mars à mai 2020;
- 57 kilowattheures entre mai 2020 et juillet 2020;
- 52 kilowattheures de juillet 2020 à septembre 2020;
- 52 kilowattheures de septembre 2020 à novembre 2020;
- 321 kilowattheures de novembre 2020 à janvier 2021.

[18] Elle explique qu'un calorifère normal, soit de 500 watts d'une longueur de deux (2) pieds de long, consomme à lui seul 300 kilowattheures pour une période de 2 mois.

[19] Lise Houle, propriétaire de l'immeuble depuis 2008, explique communiquer avec le locataire par courriel uniquement depuis 2008 ou 2009, celui-ci ayant été menaçant avec elle au téléphone, indiquant vouloir la mettre dans le trouble elle et sa famille. Les communications avec le locataire sont compliquées. Dernièrement, il refuse ce mode de communication. Elle craint pour l'intégrité de l'immeuble. En l'absence de chauffage, les tuyaux peuvent briser. En cas d'incendie, personne n'est présent. Elle ajoute être propriétaire de 26 logements depuis 20 ans et n'avoir jamais eu de tels problèmes.

Preuve du locataire

[20] Le locataire affirme habiter le logement concerné. Il explique dormir à l'occasion chez des amis, mais n'a aucune autre adresse. Au soutien, il présente ses avis de cotisations des années 2018 et 2019 et sa carte d'information de l'électeur pour les élections fédérales d'octobre 2019. Il déclare s'absenter environ une fois par semaine à un maximum de cinq (5) kilomètres du logement.

[21] Il explique ne pas avoir de relations limitées avec ses voisins. Il n'a pas de conflits avec eux, mais les évite, n'étant pas intéressé par de nouvelles relations.

[22] Il ajoute chauffer le logement adéquatement, soit entre 18 et 21 degrés. Il y a quatre (4) calorifères dans le logement, deux dans la chambre, un dans le salon et un dans la cuisine. Il explique venir d'un pays où il faut faire attention à sa consommation d'électricité et que par conséquent, il est habitué à l'économiser. Son réfrigérateur est hors d'usage depuis 2015 et il n'a pas d'argent pour le faire réparer. Il ne cuisine jamais et fait son lavage chez des amis ou à la buanderie. Il ne prend aucune douche au logement, se lave chez des amis ou à la piscine municipale.

[23] Il ajoute avoir toujours répondu aux appels du locateur et s'être présenté au logement rapidement lorsque requis, notamment suivant l'incident du 7 janvier 2018. Il admet qu'il y avait alors beaucoup de neige dans les murs.

[24] Le locataire admet ne vouloir communiquer avec les locateurs d'aucune autre façon que par courrier recommandé. Selon lui, les locateurs s'adressent à lui de manière irrespectueuse par courriel, ajoutant beaucoup de points de suspension. Il indique communiquer avec ses amis par téléphone ou par messages textes. Rarement par courriel comme il n'a pas d'Internet.

[25] Selon le locataire, le logement n'est pas encombré. Il possède plusieurs livres et tableaux ainsi qu'une collection d'anciennes dactylos. Il a installé cinq (5) caméras en 2012, comme il y avait eu un vol dans l'immeuble en 2008.

[26] Renata Javier Lopez, ami du locataire depuis 20 ans explique vivre au centre-ville et recevoir le locataire en visite une ou deux fois par semaine et lui rend visite environ deux fois par mois. Selon lui, le réfrigérateur du locataire est brisé depuis longtemps.

[27] En 2018, possiblement en janvier, alors qu'il se rendait dans un magasin à grande surface avec le locataire, celui-ci a reçu un appel du locateur concernant une fuite d'eau dans son logement. Il l'a accompagné au logement. Il affirme que la température à l'intérieur était confortable, soit probablement entre 18 et 21 degrés. Il n'y avait pas de fuite d'eau, le locateur a ouvert le mur derrière la laveuse et son fils a aspiré la neige avec un aspirateur.

[28] Omar El Farouk Meraoubi, ami du locataire depuis environ 2007, déclare habiter à Laval et rendre visite au locataire chaque semaine, mais plus souvent en été. Le locataire lui rend également visite, soit environ une fois par mois en été et reste dormir une fois par deux mois. Il ajoute avoir été présent lors des inspections de l'exterminateur. À sa connaissance, le locataire ne travaille pas. Et son réfrigérateur est défectueux et débranché depuis quelques années. Lors de ses visites, ils discutent et boivent du café. Ils ne cuisinent jamais.

[29] Sylvio St-Pierre, ami du locataire depuis 20 ans témoigne ne pas voir le locataire souvent et le visiter chez lui environ une fois par mois. Il se rend à l'occasion au logement à la demande du locataire pour servir de témoin. Il était présent lors de la visite d'Hydro-Québec en 2016. Selon lui le locataire n'a pas dit qu'il vivait dans un condo du centre-ville, mais plutôt qu'il connaissait des gens qui vivaient dans de tels condos.

QUESTIONS EN LITIGE

- 1) Le locataire a-t-il changé la destination du logement?
- 2) Le locataire use-t-il du logement avec prudence et diligence?
- 3) Le comportement du locataire justifie-t-il la résiliation du bail?

ANALYSE ET DÉCISION

Le fardeau de preuve

[30] Le Tribunal juge pertinent de rappeler les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* qui prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits allégués dans sa demande, et ce, de façon prépondérante.

[31] La force probante de la preuve testimoniale est laissée à l'appréciation du Tribunal, qui, pour ce faire, évalue la crédibilité des témoignages à la lumière de la chronologie des événements, de ce qui apparaît de la motivation des parties à agir et de la corroboration des allégations par d'autres témoignages notamment.

[32] Par conséquent, si, par rapport à un fait essentiel, la preuve offerte n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve est contradictoire et que le Tribunal est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, la partie demanderesse perdra¹.

[33] Comme le soulignent les auteurs Nadeau et Ducharme dans leur *Traité de droit civil du Québec* :

« Celui sur qui repose l'obligation de convaincre le juge supporte le risque de l'absence de preuve, c'est-à-dire qu'il perdra son procès si la preuve qu'il a offerte n'est pas suffisamment convaincante ou encore si la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire et que le juge est placé dans l'impossibilité de déterminer où se trouve la vérité². »

Le droit

[34] Les articles 1855, 1856, 1863 et 1866 C.c.Q. sont pertinents et se lisent comme suit :

«**1855.** Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

«**1856.** Ni le locateur ni le locataire ne peuvent, au cours du bail, changer la forme ou la destination du bien loué. »

« **1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

«**1866.** Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du bien loué, est tenu d'en aviser le locateur dans un délai raisonnable. »

[35] De plus, comme dans tout contrat, il existe pour un bail une obligation d'agir de bonne foi (Articles 6, 7 et 1375 C.c.Q.), ce qui inclut dans le cadre des échanges avec la locatrice et/ou son mandataire.

Le changement de destination

[36] Les locateurs affirment que le locataire a changé la destination des lieux loués en les utilisant à des fins d'entreposage plutôt que résidentielles. Or, l'article 1856 du *Code civil du Québec* interdit au locataire de modifier, en cours de bail, la forme ou la destination du bien loué.

[37] L'auteur Pierre-Gabriel Jobin³ définit cette notion ainsi:

« L'article 1856 du Code prescrit que le locataire ne peut pas changer la forme ou la destination du bien loué [...] »

La loi interdit d'abord au locataire de modifier la forme du bien loué, tel qu'il se trouvait lors de la conclusion du bail ou, tout au moins, lors de la délivrance du bien. Elle lui interdit également d'en changer la destination, ce qui est une source de difficultés plus nombreuses. Le changement s'apprécie en fonction de la destination qui a été prévue par une disposition du bail ou, à défaut, qui est révélée par l'usage antérieur du bien ou son état au moment de la délivrance. Par exemple, le locataire d'un logement ne saurait le transformer en établissement de bains turcs et en salon de massage, ni en maison de chambres; inversement, le locataire d'une salle de cinéma ne saurait la transformer en logement [...]

Il peut y avoir changement de destination sans qu'il y ait nécessairement modification matérielle du bien loué (la poursuite d'activités commerciales ou artisanales en est un exemple). [...] »

¹ Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e édition, 2005, Wilson et Lafleur ltée, p. 62.

² Nadeau, André et Ducharme, Léo, vol. 9, 1965, Montréal, Wilson et Lafleur, pages 98 et 99.

³ Pierre Gabriel Jobin, *Le louage*, 2^e édition, Cowansville, Les éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 246-247.

[38] En l'espèce, le locataire a signé un bail résidentiel, qui indique que le logement est loué à des fins résidentielles uniquement, et telle était l'intention des parties. D'ailleurs, l'auteur Pierre-Gabriel Jobin se prononce comme suit sur cette question :

« On notera que ce qui compte pour déterminer si un louage est résidentiel ou non n'est pas d'abord l'aptitude du local à servir à une fin particulière, mais surtout l'intention des parties, lors de la formation ou du renouvellement du bail, d'en faire un tel usage. Ainsi, lors de la signature du bail, une maison peut avoir un caractère exclusivement résidentiel, mais s'il est convenu que le locataire en utilisera la moitié pour son bureau d'ingénieur, le bail doit être considéré comme non résidentiel⁴. »

[39] Dans la présente affaire, après analyse de l'ensemble des témoignages et de la preuve documentaire, il est clair que le locataire change la vocation du lieu loué en n'y résidant pas vraiment et en l'utilisant comme un espace d'entreposage. L'usage qu'il fait du logement n'est donc plus résidentiel, mais plutôt commercial.

[40] Le Tribunal estime que la preuve prépondérante démontre que le locataire n'habite pas le logement concerné. En effet, sa consommation d'électricité est très basse, voire inexistante. Ses voisins ne le voient et n'entendent sa présence que très rarement. Il n'a pas de réfrigérateur fonctionnel dans le logement depuis 2013, déclare ne pas prendre de douche, ne pas utiliser l'eau chaude et ne pas y faire son lavage. Il déclare à l'exterminateur ne pas utiliser son divan et à un employé d'Hydro-Québec vivre dans un condo au centre-ville avec des amis. Il n'est par ailleurs pas présent lors de deux incidents, soit une infiltration d'eau le 7 janvier 2018 et le déclenchement d'une alarme incendie le 19 mars 2019.

[41] De la preuve présentée, il est possible de conclure qu'il y a eu depuis de nombreuses années un changement unilatéral quant à la destination du logement que le locataire utilise le logement à des fins d'entreposage plutôt que résidentielles.

[42] L'article 1856 C.c.Q. prohibe en termes limpides tout changement de destination du bail. L'article 1893 C.c.Q. interdit quant à lui toute dérogation à l'article 1856 C.c.Q. en matière de bail de logement.

[43] L'interdiction de changement de destination est donc d'ordre public en matière de bail de logement. Or, comme l'écrivait la Cour du Québec dans la décision *D'iorio et Frate c. Valdez*⁵, un manquement à un article limpide de la loi qui est d'ordre public en matière de bail de logement, même si le manquement est de faible importance, entraîne la résiliation du bail.

[44] Toutefois, à lui seul, le changement de destination du logement ne peut conduire automatiquement vers une résiliation du bail.

[45] Les locateurs doivent donc faire la preuve d'un préjudice sérieux pour obtenir la résiliation du bail du locataire, le tout, suivant l'article 1863 C.c.Q.

[46] Les locateurs ont démontré le préjudice sérieux qu'ils subissent en raison de cette absence d'occupation des lieux par le locataire et du changement de destination, leur assureur refusant de les couvrir dans de telles circonstances. De plus, le locataire n'étant pas en mesure de les aviser promptement de toute situation pouvant survenir dans le logement, l'intégrité de l'immeuble est en péril ainsi que la sécurité de ses occupants.

[47] Or, au moment de l'audience, la preuve prépondérante démontre que les manquements reprochés au locataire sont toujours existants.

[48] Comme la Cour du Québec l'écrivait dans la décision *Audet c. Courville*⁶, le fait qu'un locataire persiste en date de l'audition à contrevenir aux obligations découlant du bail, malgré le délai entre le dépôt de la procédure et la date d'audition, impose de conclure que le locataire fait preuve de mauvaise foi et que ce constat est suffisant pour ordonner la résiliation du bail : la Cour du Québec précisait alors que la Régie ne peut dans de telles circonstances « donner une chance » au locataire et que la résiliation doit être prononcée.

[49] De plus, quant à l'argument que l'on pourrait soulever voulant qu'une ordonnance puisse être émise afin de permettre au locataire d'amender sa conduite plutôt que de résilier le bail, le Tribunal souligne que de telles ordonnances ne peuvent être émises que lorsque les faits n'imposent pas la résiliation du bail et lorsque le tribunal est convaincu, par la preuve, que cette ordonnance sera sans nul doute respectée. Or, le comportement inadéquat et le changement unilatéral de destination perdurent depuis de nombreuses années et cela impose la résiliation du bail. De plus, la preuve convainc le Tribunal que le locataire continuera à agir à son gré au détriment de ses obligations.

⁴ Jobin, Pierre-Gabriel, *Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, pp.43-44.

⁵ 500-80-001093-039 (12 juin 2003).

⁶ REJB 2003-40179.

[50] Mais il y a plus.

L'usage prudent et diligent du logement

[51] Après analyse et délibéré, le Tribunal croit aussi que le locataire est en défaut de respecter son obligation d'user du bien loué avec prudence et diligence⁷ et d'aviser les locateurs des défauts et des détériorations au logement⁸.

[52] La preuve prépondérante démontre que le locataire ne chauffe pas adéquatement le logement, établissant une utilisation non prudente et non diligente des lieux loués.

[53] En cette matière, il importe de souligner que les articles 37 et 38 du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements*⁹ prévoient ce qui suit :

«37. Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 °C. Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23 °C. La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

38. Un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 °C. »

[54] On constate que l'exigence du degré minimal de 21 °C s'adresse au système de chauffage qui doit pouvoir maintenir cette température afin d'assurer le confort des locataires. Il ne s'agit donc pas d'une obligation faite aux occupants de maintenir cette température. La norme minimale d'un logement vacant est de 15 °C sans distinction au type de système de chauffage. Il peut donc être conclu que cette norme minimale répond aux exigences de sécurité d'un bâtiment, quel que soit son type de système de chauffage.

[55] Par contre, il est hasardeux par temps hivernal de ne maintenir que cette norme minimale, vu les risques que la température soit inférieure.

[56] Dans la présente affaire, il appert de la consommation électrique du locataire depuis 2013 que le locataire ne chauffe pas adéquatement les lieux loués.

[57] Il a été démontré à la satisfaction du Tribunal par plusieurs témoins employés d'Hydro-Québec que la consommation en électricité du locataire n'est pas de nature à démontrer l'usage du système de chauffage en place durant la saison hivernale. En effet, sa consommation dépasse à peine la facturation de base pour les frais d'accès au réseau électrique, et ce, depuis de nombreuses années. Les locateurs ont d'ailleurs exprimé au locataire, à plus d'une occasion depuis 2013, leurs préoccupations quant à cette situation. Malgré cela, la situation demeure inchangée.

[58] Le Tribunal rejette l'allégation du locataire selon laquelle il s'assure de maintenir une température adéquate dans le logement ainsi que les témoignages de ses amis attestant d'une température confortable, ceux-ci n'étant aucunement appuyés par une preuve objective.

[59] De plus, le Tribunal juge invraisemblable le témoignage du locataire voulant que ce soit en raison de sa connaissance de la valeur de l'électricité, venant d'un pays où son accessibilité est restreinte, qu'il tende à l'économiser comme il ne semble pas avoir cette préoccupation en usant de l'électricité de ses amis. De plus, cette simple allégation est insuffisante afin contredire la preuve objective et crédible présentée par les locateurs.

[60] Cette absence de chauffage adéquat a d'ailleurs eu des conséquences pour les locateurs. De la neige ayant été retrouvée dans les murs du logement et une infiltration d'eau est survenue dans le logement situé en dessous du logement concerné le 7 janvier 2018. Il est raisonnable de croire que si le logement avait été chauffé adéquatement, la neige aurait fondu au niveau du logement du locataire qui aurait pu constater beaucoup plus tôt l'infiltration provenant du toit de l'immeuble.

[61] Par ailleurs, la preuve démontre que le locataire n'a pas dénoncé en temps opportun certaines défauts au logement. Notamment, il lui a fallu plus de sept (7) ans avant de déclarer le bris de la sonnette¹⁰.

[62] Le locataire ne respecte donc pas ses obligations contractuelles, causant un préjudice sérieux pour les locateurs qui craignent raisonnablement pour l'intégrité de leur immeuble.

⁷ Art. 1855 C.c.Q.

⁸ Article 1866 C.c.Q.

⁹ Ville de Montréal, 03-96.

¹⁰ Pièce P-30, courriel du 8 mars 2014.

Le comportement du locataire

[63] Comme déjà mentionné, pour obtenir la résiliation du bail, les locataires doivent démontrer le défaut du locataire de respecter ses obligations et le préjudice sérieux qui en découle pour eux ou pour les autres occupants de l'immeuble (article 1863 C.c.Q.).

[64] Selon l'article 6 C.c.Q., toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi et celle-ci doit gouverner la conduite des parties pendant toute la durée de leur relation contractuelle (1375 C.c.Q.).

[65] L'article 7 C.c.Q. prévoit, par ailleurs, qu'aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

[66] Les auteurs Baudoin et Jobin définissent ainsi la bonne foi¹¹:

« 132 - Bonne foi. Notion. Caractère impératif - On doit d'abord rappeler le sens subjectif, traditionnel, de la bonne foi. En fait, ce premier concept de bonne foi a deux acceptions dans le vocabulaire juridique. La première est celle qui oppose bonne foi à mauvaise foi : est de bonne foi toute personne qui agit sans intention malicieuse. Notons à cet égard que l'article 2805 du Code civil édicte une présomption générale et réfragable de bonne foi. Le deuxième sens traditionnel de la bonne foi est l'ignorance ou la perception erronée de la réalité; une personne est de mauvaise foi lorsqu'elle agit en sachant qu'elle le fait de façon illégale ou illégitime.

Ces deux acceptions de la bonne foi renvoient à la disposition d'esprit dans laquelle se trouve une personne lorsqu'elle agit. Le Code civil en consacre une troisième, que l'on avait vue affirmer dans une trilogie de la Cour suprême. Cette bonne foi, dite objective, a un sens beaucoup plus large, soit celui de norme de comportement acceptable. Selon le contexte, de telles normes ont une dimension morale, sociale, ou encore elles renvoient simplement au « bon sens » ou au « raisonnable ». La bonne foi est donc devenue l'éthique de comportement exigée en matière contractuelle (comme d'ailleurs dans bien d'autres matières). Elle suppose un comportement loyal et honnête. On parle alors d'agir selon les exigences de la bonne foi. Ainsi, une personne peut être de bonne foi (au sens subjectif), c'est-à-dire ne pas agir de façon malicieuse ou agir dans l'ignorance de certains faits, et agir tout de même à l'encontre des exigences de la bonne foi, soit en violant des normes de comportement objectives et généralement admises dans la société. »

[67] En l'instance, le Tribunal est d'avis que le locataire exerce ses droits de façon déraisonnable et abusive, excédant les limites de la bonne foi. Ses refus de donner ou de faciliter l'accès au logement, de collaborer avec l'exterminateur ou avec les locataires en exigeant des cartes de compétence des ouvriers qu'ils ont choisis et son refus de communiquer autrement que par courrier recommandé sont déraisonnables. Ce comportement du locataire alourdit de façon anormale la gestion de l'immeuble par les locataires et engendre pour eux beaucoup de perte de temps et d'énergie. Ce faisant, le locataire fait défaut d'exécuter ses obligations et d'agir de bonne de foi dans le cadre de la relation contractuelle.

[68] Également, les défauts du locataire de respecter ses obligations portent atteinte à l'intégrité de l'immeuble et à la sécurité des autres locataires. Le locateur ne peut inspecter le logement et procéder aux réparations requises. Cette situation peut engendrer une aggravation des dommages et des coûts de réparation plus importants. Vu le défaut du locataire de respecter ses obligations et le préjudice sérieux causé aux locataires, ils sont en droit d'obtenir la résiliation du bail.

[69] Enfin, dans une affaire récente¹², la juge administrative Claudine Novello conclut à la résiliation du bail du locataire dans ces termes :

« [21] Après analyse de la preuve, le tribunal est d'avis que par son attitude agressive et vindicative, le locataire antagonise les conflits qui l'opposent au locateur, faisant en sorte que leur relation en est arrivée à un point de non-retour, justifiant la résiliation du bail.

[22] Manifestement, le lien de confiance devant exister entre les parties est irrémédiablement rompu, de sorte que la locatrice ne peut plus, à toute fin pratique, voir à l'entretien et à une gestion saine de son immeuble, ce qui constitue, de l'avis du tribunal, un préjudice sérieux.

[23] Certes la loi ne requiert pas que la locatrice, ses représentants et le locataire entretiennent des liens d'amitié, cependant il arrive, comme en l'instance, que l'inimitié entre les parties soit telle que leurs relations deviennent une source de contrariétés, de tracasseries et de tourments sérieux pour la locatrice.

¹¹ Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6^e éd., par P.-G. JOBIN avec la collab. de Nathalie VÉZINA, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p.220, numéro 132.

¹² 2017 QCRDL 22822.

[24] En pareilles circonstances, le tribunal ne voit d'autre solution que de mettre fin au bail ».

[70] Le Tribunal partage les conclusions de cette dernière, considère bien fondée la demande des locateurs et juge, conformément à l'article 1863 du *Code civil du Québec*, qu'il y a lieu, en l'espèce, de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire.

[71] Tel que mentionné précédemment, le Tribunal est d'avis qu'il est inutile de surseoir à la résiliation du bail et d'y substituer des ordonnances afin que le locataire modifie son comportement. Le locataire a eu de nombreuses chances pour se conformer à ses obligations et ne l'a pas fait.

[72] Le préjudice causé au locateur ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*¹³.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[73] **ACCUEILLE** la demande;

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

[75] **CONDAMNE** le locataire à payer aux locateurs les frais judiciaires de 85,75 \$.

Marilyne Trudeau

Présence(s) :	les locateurs M ^e Gabrielle Guérin, avocate des locateurs le locataire M ^e Lili Luneedka Philémon, avocate du locataire
Date de l'audience :	9 septembre 2021
Présence(s) :	les locateurs M ^e Gabrielle Guérin, avocate des locateurs le locataire
Date de l'audience :	28 mai 2021
Présence(s) :	les locateurs M ^e Gabrielle Guérin, avocate des locateurs le locataire M ^e Marilyn Gariépy, avocate du locataire
Date de l'audience :	26 février 2021
Présence(s) :	les locateurs M ^e Josée M. Gagnon, avocate des locateurs le locataire Marc Antoine Gignac, stagiaire en droit pour le locataire
Date de l'audience :	5 février 2021
Présence(s) :	les locateurs M ^e Josée M. Gagnon, avocate des locateurs le locataire M ^e Marcel Lefebvre, avocat du locataire
Date de l'audience :	13 février 2020

¹³ RLRQ, c. T-15.01

