

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

Nos dossiers :	552623 31 20210115 G	Nos demandes :	3154944
	553028 31 20210120 G		3157406
	568519 31 20210426 G		3234905

Date : 03 novembre 2021

Devant la juge administrative : Rachel Tupula

ALEXANDRA BOULIANNE

SCOTT HOUGHTON

Locateurs - Partie demanderesse
(552623 31 20210115 G)

Locateurs - Partie défenderesse
(553028 31 20210120 G)
(568519 31 20210426 G)

c.

JEAN-SÉBASTIEN FLAUX

Locataire - Partie défenderesse
(552623 31 20210115 G)

Locataire - Partie demanderesse
(553028 31 20210120 G)
(568519 31 20210426 G)

et

CARLO OTTAVI

Locataire - Partie défenderesse
(568519 31 20210426 G)

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 15 janvier 2021¹, les locateurs, madame Alexandra Boulianne et monsieur Scott Houghton, demandent la résiliation de l'un ou des deux baux de leurs deux locataires, messieurs Carlo Ottavi et Jean-Sébastien Flaux.

[2] Au soutien de leur demande, ils allèguent que ces locataires sont incapables de se supporter l'un l'autre, de sorte qu'ils craignent pour leur sécurité mutuelle. Ils exposent également que cette situation leur cause un préjudice sérieux dans la gestion de leur immeuble.

[3] Par un amendement du 15 juillet 2021, les locateurs demandent la résiliation du bail de monsieur Flaux, alléguant que malgré le déménagement de monsieur Ottavi à la suite d'une première audience tenue le 14 avril 2021, monsieur Flaux trouble leur jouissance paisible des lieux par des gestes agressifs et irrespectueux et en s'appropriant plus de droits qu'il n'en détient selon son bail.

¹ Dossier no 552623.

Nos 552623 31 20210115 G
dossiers : 553028 31 20210120 G
568519 31 20210426 G

Nos 3154944
demandes : 3157406
3234905

Page 2

[4] Par un recours introduit le 20 janvier 2021², le locataire, monsieur Jean-Sébastien Flaux, réclame une ordonnance d'exécution en nature des obligations des locateurs de lui procurer la jouissance paisible des lieux, des dommages moraux (5 500 \$) ainsi que les frais.

[5] Au soutien de cette demande, monsieur Flaux allègue être troublé dans sa jouissance paisible des lieux en raison du comportement bruyant et inapproprié d'un autre locataire, monsieur Carlo Ottavi.

[6] Par un recours introduit le 26 avril 2021³, le locataire ajoute réclamer des dommages punitifs et moraux de l'ancien locataire, monsieur Ottavi, et demande de déclarer abusif le recours en résiliation de bail des locateurs après avoir pris connaissance de la nature du recours exercé par ces derniers à la suite d'une première audience tenue le 14 avril 2021, arguant que ces derniers étaient de connivence avec l'ancien locataire pour lequel ils demandaient également la résiliation du bail.

[7] Les demandes ont été jointes conformément à l'article 57 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* afin d'être instruites et jugées conjointement.

[8] D'emblée, après avoir demandé et entendu les explications du locataire, monsieur Flaux, au sujet du recours introduit le 26 avril et pour les motifs expliqués en audience, la soussignée conclut séance tenante que ce recours est mal fondé en fait et en droit.

[9] D'ailleurs, monsieur Flaux admettra qu'il s'agit d'un recours introduit en réaction à l'audience du 14 avril 2021.

[10] Quoi qu'il en soit, en ce qui a trait aux dommages exigés contre l'autre locataire, monsieur Ottavi, tel qu'expliqué en audience, cette réclamation est plutôt extracontractuelle, si dommages il y a, et le Tribunal n'est pas compétent à cet égard, car cette réclamation ne découle pas de la relation contractuelle locateur-locataire.

[11] En ce qui a trait à la prétention de monsieur Flaux selon laquelle le recours des locateurs est abusif, à sa face même et suivant la conflictuelle admise entre monsieur Flaux et monsieur Ottavi lors de l'audience du 14 avril 2021, il n'y a aucun indice de témérité ou de mauvaise foi de la part des locateurs démontrant qu'ils cherchent à causer des désagréments à monsieur Flaux⁴.

[12] Au surplus, l'insatisfaction de monsieur Flaux ou son désaccord avec le témoignage du locateur ne fonde pas pour autant un recours de mauvaise foi.

[13] Les dossiers sont réunis et entendus conjointement

Les faits

[14] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, reconduit d'année en année.

[15] Monsieur Jean-Sébastien Flaux demeure dans le logement depuis février 2013.

[16] L'immeuble du logement concerné est un triplex.

[17] Les locateurs demeurent dans le logement situé au rez-de-chaussée, monsieur Jean Sébastien Flaux dans un des deux 3 ½ du dessus et monsieur Carlo Ottavi dans le second 3 ½, également situé au deuxième étage.

[18] Il explique avoir été la cible d'avance sexuelle de la part de son voisin, monsieur Ottavi.

[19] Selon monsieur Flaux, les locateurs étaient au courant de la présumée attirance sexuelle de monsieur Ottavi à son endroit.

[20] Il soutient également que monsieur Ottavi perturbait sa jouissance paisible des lieux en chantant dans les aires communes de l'immeuble.

[21] Il affirme n'avoir formulé aucune plainte aux locateurs entre janvier 2020 et janvier 2021, affirmant avoir fait la paix avec son voisin.

[22] De leur côté, les locateurs sont propriétaires depuis le 1^{er} janvier 2016.

[23] Monsieur Jean-Sébastien Flaux est alors déjà locataire tandis que le bail de monsieur Ottavi commence en septembre 2019.

² Dossier no 553028.

³ Dossier no 568519.

⁴ *Charland c. Lessard*, C.A., 2015-01-12.

Nos 552623 31 20210115 G
dossiers : 553028 31 20210120 G
568519 31 20210426 G

Nos 3154944
demandes : 3157406
3234905

Page 3

[24] Les plaintes émanant de monsieur Flaux commencent peu de temps après l'arrivée de son voisin de palier.

[25] Il s'agit d'abord de plaintes liées à l'odeur de cigarette en provenance du logement de monsieur Ottavi.

[26] Par la suite, plus d'une quinzaine de plaintes suivent.

[27] Madame Boulianne dresse un tableau récapitulatif permettant de donner une vision d'ensemble de la situation.

[28] Elle souligne avoir déjà mis plus d'une quarantaine d'heures de travail dans ce tableau, expliquant y noter religieusement chacune des plaintes, chacun des faits ou des incidents.

[29] Il s'agit essentiellement de plaintes de monsieur Flaux relatives aux bruits provenant de chez monsieur Ottavi.

[30] Monsieur Flaux réagit en faisant du bruit en guise de représailles à la suite des bruits générés par monsieur Ottavi, affirment les locateurs.

[31] Cependant, les locateurs n'ont jamais pour leur part entendu de bruits excessifs ou anormaux ou encore observé de comportement bruyant provenant de chez monsieur Ottavi.

[32] Ils disent avoir averti les deux locataires tant oralement que par écrit et n'avoir *a priori* rien contre l'un ou l'autre des locataires.

[33] Les conflits persistent toutefois entre les deux locataires et leurs versions divergent.

[34] La gestion de l'immeuble est lourde, stressante et fastidieuse pour les locateurs qui ne savent plus comment gérer l'animosité des locataires.

[35] En mars 2020, devant cette situation insoutenable, les locateurs changent les deux portes d'entrée respectives chez messieurs Flaux et Ottavi pour insonoriser davantage leurs logements.

[36] En mars 2021, ils installent également une caméra de surveillance dans le corridor commun aux deux logements.

[37] La caméra est orientée vers la porte d'entrée commune des deux locataires et de façon à filmer uniquement le corridor commun.

[38] Malgré l'installation de cette caméra, les locateurs n'observent pas davantage de problèmes.

[39] À titre d'exemple, suivant un courriel de monsieur Flaux relativement à une plainte de bruit, les locateurs vérifient la caméra et constatent uniquement le bruit normal causé par monsieur Ottavi qui sort son bac de recyclage.

[40] Hormis une situation observée le 10 janvier 2021 relativement à de la musique forte en provenance du logement de monsieur Ottavi et une confrontation verbale entre les deux locataires concernant des avances, les locateurs n'ont pas été personnellement témoins d'autres événements.

[41] Plus encore, ils observent plutôt que monsieur Flaux chante et siffle dans le corridor, alors qu'il reproche à monsieur Ottavi de faire la même chose.

[42] Ils témoignent que monsieur Flaux accède à la cour sans autorisation et utilise certains de leurs biens personnels sans leur consentement.

[43] À la suite de l'audience tenue en avril 2021, monsieur Ottavi a quitté son logement le 8 juillet 2021⁵.

[44] Il y demeurerait depuis septembre 2019.

[45] En dépit de ce départ, le comportement de monsieur Flaux s'est détérioré, disent-ils.

[46] Au départ de monsieur Ottavi, monsieur Flaux nargue ce dernier en faisant jouer la chanson *We are the champion* à haut volume.

[47] Il menace les locateurs de déposer d'autres recours devant le Tribunal et cherche à les provoquer en jouant de la musique excessivement forte.

⁵ Dossier no 552627 concernant une demandant la résiliation du bail de monsieur Ottavi et s'étant réglé en conciliation par le départ de son logement.

Nos **552623 31 20210115 G**
dossiers : **553028 31 20210120 G**
568519 31 20210426 G

Nos **3154944**
demandes : **3157406**
3234905

Page 4

[48] Il fait aussi des doigts d'honneur à la caméra de surveillance et leur adresse des messages perturbateurs via cette même caméra.

[49] Sur une vidéo, on peut voir monsieur Flaux chanter et danser en criant le nom de la locatrice.

[50] Monsieur Flaux leur reproche d'avoir un comportement agressif quand ils ne font qu'utiliser leur barbecue et dépose des déchets devant leur balcon.

[51] Ils constatent également grâce à la caméra positionnée à proximité de leur porte arrière et filmant leur balcon que monsieur Flaux accède à la cour arrière sans leur autorisation, témoignent les locateurs.

[52] Sur une vidéo présentée au Tribunal, on voit monsieur Flaux utiliser le boyau d'arrosage des locateurs et prendre un jouet appartenant à leur fils, monter avec dans l'escalier menant à son logement pour ensuite le redescendre.

[53] Les locateurs affirment également que Monsieur Flaux leur envoie de multiples correspondances qu'ils qualifient d'étranges.

[54] Il démontre un comportement erratique.

[55] En guise d'exemple, il accroche bien à la vue un drapeau du Vietnam sur sa corde à linge et fait jouer de la musique excessivement forte dans son logement.

[56] Les locateurs témoignent se sentir intimidés par monsieur Flaux.

[57] Ils n'osent pas relouer le logement laissé vacant par monsieur Ottavi en raison de la situation décrite avec monsieur Flaux.

[58] Ils ne daignent même pas lui dire de baisser le son de sa musique craignant des représailles de la part de ce dernier.

[59] En guise de répartie, monsieur Flaux qualifie les locateurs de menteurs et s'estime être une personne respectueuse.

[60] Il précise ne pas avoir reparlé aux locateurs depuis la dernière audience.

[61] Il admet avoir mis de la musique très forte chez lui le 16 avril 2021 se justifiant par le fait qu'il croyait les locateurs absents.

[62] S'il s'adresse à la caméra c'est parce qu'il souhaite qu'elle soit retirée, étant donné que monsieur Ottavi n'habite désormais plus l'immeuble.

[63] Il explique se sentir espionné.

[64] Pour lui, il résume le problème vécu avec monsieur Ottavi à ce qu'il qualifie de flirt.

[65] Il dit pouvoir danser et chanter dans le corridor commun, car plus personne n'habite le logement voisin présentement.

[66] Au sujet de ses rebuts dont les locateurs parlent, monsieur Flaux dit qu'il faisait le ménage de son espace de rangement.

[67] Au sujet de la cour, il explique s'y rendre quelquefois pour aller chercher son chat.

[68] Pour le jouet du fils des locateurs, il prétend qu'il voulait arrêter le son émis par cet autobus.

[69] Le jouet fait des sons même si personne ne joue avec, prétend monsieur Flaux.

[70] Il explique avoir uniquement emprunté le boyau d'arrosage pour laver son gazon.

[71] Au sujet du drapeau, même s'il dit que son propre père lui a dit ne pas faire ça, c'est pour faire allusion à l'arrivée de l'armée américaine, car pour lui la demande des locateurs représente aussi un genre de représailles.

[72] Les locateurs sont « en Guerre Froide », dit monsieur Flaux.

[73] S'il réclame aux locateurs des dommages moraux pour troubles et inconvénients, c'est en raison du bruit en provenance du logement de monsieur Ottavi et des avances sexuelles qu'il a subies de sa part.

Nos 552623 31 20210115 G
dossiers : 553028 31 20210120 G
568519 31 20210426 G

Nos 3154944
demandes : 3157406
3234905

Analyse

[74] Les recours des parties sont fondés sur l'article 1863 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), lequel prévoit que si une partie n'exécute pas ses obligations relatives au bail causant ainsi un préjudice sérieux à l'autre partie ou aux autres occupants, la résiliation du bail ou encore des dommages pourront être demandés par la partie préjudiciée.

[75] Les dispositions du C.c.Q. relatives aux obligations des parties dans la présente situation sont les suivantes :

« **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. »

« **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.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

[76] Ces articles doivent également être lus conjointement avec l'article 976 du C.c.Q. qui se lit comme suit :

« **976.** Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux. »

[77] Relativement à l'évaluation des inconvénients normaux du voisinage, l'auteur Pierre-Gabriel Jobin ajoute :

« Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usage seront donc les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire prétendument fautif. Ainsi, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier sensiblement d'un contexte à un autre. On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que des caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués (par exemple, une famille ayant des enfants fait plus de bruit qu'un couple sans enfant). Par ailleurs, pour apprécier ce qui constitue "la jouissance normale" du locataire victime, les tribunaux, en principe, ne tiendront pas compte de sa sensibilité particulière (due par exemple à son âge ou à son état de santé) : dans cette mesure, le test des inconvénients excessifs paraît bien être objectif. Cependant, à juste titre, les tribunaux insistent sur leur pouvoir d'apprécier un trouble de voisinage suivant les circonstances de chaque espèce⁶. »

[78] En matière de troubles de voisinage, l'évaluation du caractère excessif d'une situation, en l'occurrence le bruit et les odeurs de cannabis et de cigarettes, repose sur une question de perception et de tolérance. Ce qui est incommodant pour l'un ne l'est pas nécessairement pour un autre.

[79] La jurisprudence vient donc objectivement baliser certains critères de ce qui peut constituer un bruit d'une ampleur exagérée.

[80] Dans l'affaire *Pasquale Fata c. Mabtoule Chaouqi*⁷, la juge administrative Francine Jodoin définit ainsi la norme objective en matière de bruit excessif :

« En matière de bruit, le Tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives et doit chercher à déterminer si le locataire plaignant vit une situation qui, par sa répétition, insistance et ampleur constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la résiliation du bail. Cette analyse doit se fonder sur des critères objectifs et probants. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et ainsi, le Tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle. »

[Nos soulignements]

[81] Par ailleurs, les articles 2803, 2804 et 2845 du C.c.Q. prévoient qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante.

⁶ Jobin, Pierre-Gabriel, *Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, p.252

⁷ *Fata c. Chaouqi*, SOQUIJ AZ-50334060, [2005] J. L. 225

Nos 552623 31 20210115 G
dossiers : 553028 31 20210120 G
568519 31 20210426 G

Nos 3154944
demandes : 3157406
3234905

Page 6

[82] Il appartient au Tribunal d'apprécier la preuve présentée et d'en évaluer la force probante afin de déterminer si l'existence d'un fait qu'on désire mettre en preuve est plus probable que son inexistence.

Monsieur Flaux a-t-il droit à des dommages moraux ?

[83] Non, car selon la preuve prépondérante, les locataires n'ont commis aucune faute.

[84] Au contraire, la preuve démontre qu'ils n'ont pas pris parti dans le conflit opposant monsieur Flaux à monsieur Ottavi, qu'ils ont agi avec célérité et diligence.

[85] Les locataires vont même au-delà de leurs obligations en allant même jusqu'à insonoriser davantage les portes des logements des locataires en espérant que cette mesure puisse apaiser les tensions.

[86] De plus, il n'y a aucune preuve plausible selon laquelle les locataires agissent de façon à faire du tort à monsieur Flaux.

[87] Au surplus, la preuve ne démontre pas non plus un quelconque comportement fautif de la part de monsieur Ottavi lui-même.

[88] Aucune preuve de bruit anormal et excessif de la part de monsieur Ottavi n'a été démontrée et la plupart des bruits reprochés constituent des bruits anodins du quotidien.

[89] À cet égard, monsieur Flaux est tenu d'accepter les inconvénients normaux du voisinage tels que le bruit de quelqu'un qui accroche malencontreusement un sac sur le mur du corridor ou qui sort son bac de recyclage.

[90] En somme, les locataires prennent chacune des plaintes reçues au sérieux les consignent de façon méticuleuse dans un registre avec les suivis apportés.

[91] C'est devant l'absence de solution au conflit que les locataires déposent promptement une demande de résiliation de bail des deux locataires.

Les caméras

[92] La caméra étant installée dans les aires communes de l'immeuble, soit le corridor, et n'étant pas orientée vers la porte du logement du locataire, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'ordonner son retrait.

[93] Selon la preuve, la caméra vise à capter les allées et venues des personnes accédant et entrant dans l'immeuble ou tout conflit pouvant se dérouler dans le corridor et non les faits et gestes du locataire dans son logement.

[94] Ainsi, la preuve ne permet pas de conclure à une violation de son intimité, non plus qu'à une situation justifiant l'octroi de dommages moraux.

[95] Toutefois, le Tribunal informe les locataires que la prise de vue des caméras ne doit pas capter des images qui empiètent sur les droits du locataire au respect de sa vie privée et à la pleine jouissance des lieux loués en filmant par exemple ses faits et gestes se déroulant sur son balcon.

[96] Ils peuvent cependant en mettre une sur leur balcon privé.

La résiliation du bail de monsieur Flaux est-elle justifiée ?

[97] Après analyse de la preuve, il n'a pas été démontré que le locataire trouble, par son comportement bruyant ou ses agissements, la jouissance paisible des lieux des autres occupants de l'immeuble, en l'occurrence les locataires, d'une façon telle à justifier la résiliation du bail.

[98] En fait, le Tribunal estime que monsieur Flaux réagit avec excès, voire immaturité en plus d'avoir une perception exagérée ou erronée de la réalité.

[99] Au nombre de ces comportements, citons à titre d'exemples les doigts d'honneur, l'installation d'un drapeau en guise de signe de guerre ou tout autre comportement que la soussignée qualifiera puéril et désinvolte.

Nos 552623 31 20210115 G
dossiers : 553028 31 20210120 G
568519 31 20210426 G

Nos 3154944
demandes : 3157406
3234905

Page 7

[100] Le Tribunal constate que monsieur Flaux nargue les locateurs en adressant des commentaires futiles à la caméra et l'invitera à agir avec plus de maturité, car ce comportement n'est pas de nature à servir sa crédibilité.

[101] Ces comportements tendent notamment à mettre à rude épreuve la patience des locateurs, mais ne peuvent pour autant être qualifiés de préjudice sérieux.

[102] Monsieur Flaux se sent persécuté par les locateurs, alors que la preuve ne soutient pas une telle prétention.

[103] Bien au contraire, le Tribunal s'explique très mal pourquoi, suivant le départ de monsieur Ottavi, la situation déplorée par monsieur Flaux n'est pas rentrée dans l'ordre, motivant ainsi l'amendement des locateurs à conserver leur demande de résiliation de son bail.

[104] À ce sujet, il n'existe aucun droit acquis à la résiliation du bail.

[105] Même si préjudice sérieux existait pour les locateurs lorsque monsieur Ottavi habitait toujours le logement, ce dernier ayant quitté les lieux, la problématique ne se pose plus.

[106] Il en sera toutefois tout autre si les locateurs démontrent être incapables de louer le logement adjacent à celui de monsieur Flaux en raison du comportement de ce dernier, ce qui n'est en l'instance pas le cas, malgré les appréhensions des locateurs à ce sujet.

[107] Le Tribunal croit fermement les locateurs lorsqu'ils disent avoir été accaparés par le conflit entre messieurs Ottavi et Flaux, notamment par les plaintes de ce dernier.

[108] Après analyse du tableau dressé par les locateurs, le rôle joué par les locateurs s'apparente davantage à celui de parents ayant à intervenir auprès d'enfants ou encore à celui de policiers devant enquêter sur des plaintes d'allégations de harcèlement sexuel qu'à celui de locateurs.

[109] Or, le rôle du locateur ne peut aller au-delà de ce qui découle des obligations du bail.

[110] Si harcèlement sexuel de monsieur Ottavi il y avait à l'endroit de monsieur Flaux, c'est à la police que ce dernier devait s'adresser, les locateurs n'ayant aucun pouvoir d'enquête quant à ces allégations.

[111] La soussignée souligne toutefois au locataire, monsieur Flaux, qu'il doit s'estimer très chanceux que son voisin de palier, monsieur Ottavi, ait quitté de son plein gré.

[112] La soussignée tient également à l'avertir de minimiser ses ardeurs et à réfléchir avant d'adresser une plainte aux locateurs et l'invite à faire le tri entre ce qu'il est utile de dire ou non.

[113] Enfin, le Tribunal précise à monsieur Flaux qu'il n'est pas le maître des lieux.

[114] À titre d'exemple, les locateurs n'ont pas à l'aviser s'ils veulent utiliser leur barbecue.

[115] Monsieur Flaux ne peut pas non plus croire qu'il peut entreprendre des rénovations à sa guise dans son logement.

[116] Au sujet du bruit engendré par la musique de monsieur Flaux, le Tribunal note quelques événements isolés, mais pas pour autant justifiés.

[117] Le Tribunal rappelle au locataire que ce n'est pas parce qu'on se pense seul dans un immeuble que cela justifie pour autant de mettre la musique à plein volume.

[118] On ne peut aussi danser et chanter à tue-tête dans les aires communes de son étage au prétexte que personne n'habite le logement adjacent ou encore aller se servir des effets personnels laissés par les locateurs sur leur balcon sans avoir obtenu leur autorisation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DOSSIER 552623

[119] **REJETTE** la demande.

Nos 552623 31 20210115 G
dossiers : 553028 31 20210120 G
568519 31 20210426 G

Nos 3154944
demandes : 3157406
3234905

DOSSIERS 553028 et 568519

[120] **REJETTE** les demandes.

Rachel Tupula

Présence(s) : les locateurs
le locataire
Date de l'audience : 10 septembre 2021