

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE JOLIETTE

No dossier : **608956 29 20220127 G**

No demande : **3446683**

Date : 04 mars 2022

Devant la juge administrative : Linda Boucher

SIMON TANGUAY

Locateur - Partie demanderesse

c.

SERGE BLEAU

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le locateur réclame la résiliation du bail et l'éviction rapide du locataire et de tous les occupants des lieux loués, l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'appel ou, subsidiairement, d'émettre une série d'ordonnance enjoignant le locataire de désencombrer les lieux loués, de les nettoyer, de se départir de ses animaux pour ne garder que trois chiens, de nettoyer les cages pour animaux, de retirer des plantes afin de réduire le taux d'humidité ambiant, d'enlever les objets qui se trouvent sur le terrain et de cesser tout comportement inapproprié envers le locateur et sa conjointe.

[2] Le tout, plus la condamnation du locataire aux frais de justice.

Mise en contexte

[3] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} avril 2018 au 1^{er} avril 2022 au loyer mensuel de 625 \$.

[4] Les lieux loués sont constitués d'un bungalow de quatre pièces et salle de bain avec sous-sol non fini et d'un cabanon extérieur.

[5] Le bail mentionne que le locataire n'a pas droit au terrain entourant la maison.

[6] Au sujet de la possession d'animaux, les parties ont coché oui et à côté, il est indiqué « 3 chiens ».

La question en litige

[7] Le locataire se sert-il des lieux loués d'une manière qui contrevient aux termes du bail et cause un préjudice sérieux au locateur qui justifierait la résiliation du bail ou, subsidiairement, l'émission des ordonnances que réclame le locateur?

La preuve

[8] Le locateur explique que le locataire voulait opérer un chenil sur les lieux loués, mais que la réglementation municipale, produite à l'audience, ne permet que la possession de cinq animaux dont un maximum de trois chiens à cet endroit, ce qui a scellé le sort de ce projet.

[9] C'est pourquoi il a été mentionné au bail que le locataire ne peut garder que trois chiens.

[10] Plus avant, il déclare ne s'être pas soucié de l'utilisation des lieux loués par le locataire avant de les faire visiter par des acheteurs potentiels au mois de mai 2021.

[11] Sur place, il constate la présence d'une soixantaine d'animaux à l'extérieur et autant à l'intérieur de la maison.

[12] Plus amplement, en arrivant sur les lieux, il constate la présence d'une roulotte qui sert de colombier pour des pigeons et des tourterelles.

[13] Les fenêtres de la maison sont embuées et obstruées par des plantes.

[14] À l'intérieur, il est d'abord saisi par une forte odeur d'ammoniac et les lieux sont si encombrés qu'il ne peut circuler que le long d'un étroit passage. Trois chiens sont dans la maison.

[15] Partout, il trouve une accumulation de meubles et de boîtes. Dans la cuisine, il constate la présence d'une dizaine de cages à oiseaux toutes occupées. Dans le salon trône un aquarium.

[16] Au sous-sol, il ne peut en visiter qu'une partie tant les lieux sont encombrés par des cages qui abritent des dizaines d'animaux; oiseaux, cochons d'Inde, furets et lapins. Il ne peut se rendre à la salle mécanique. L'endroit manque de lumière, les cages qui abritent les animaux sont sales, les lieux en général sont sales et mal éclairés, des toiles d'araignées ornent les poutres et partout on voit des plumes et des fientes.

[17] Des photographies démontrent l'accumulation de cages et la présence de nombreux animaux privés d'espace et de lumière. Le tribunal distingue la présence de tourterelles, de cochons d'Inde et de lapins.

[18] Aussi, des amoncellements d'ordures et partout, les toiles d'araignées, les plumes et des fientes.

[19] Il qualifie les lieux d'insalubres et craint le risque d'incendie en raison de l'encombrement et de l'obstruction des plinthes électriques chauffantes.

[20] Une vidéo que fait jouer l'épouse du locateur viendra ajouter à ce portrait le bruit des cris d'oiseaux et des battements d'ailes.

[21] Le 15 décembre suivant, il fait tenir au locataire une mise en demeure l'enjoignant essentiellement de remettre les lieux en état et de se conformer au bail en retirant ce qui jonche le terrain ainsi qu'à la Réglementation municipale pour ce qui est de la garde d'animaux.

[22] Le locataire n'a pas répondu à cette missive.

[23] Quant aux acheteurs potentiels, ils n'ont pas fait d'offre.

[24] Il n'ose plus faire visiter la maison car il est certain que personne n'acceptera de l'acheter dans l'état dans lequel le locataire la maintient.

[25] Il anticipe d'avoir à dégarnir tous les murs de la maison après le départ du locataire pour se défaire de l'odeur d'urine d'animaux.

[26] Il réclame la résiliation du bail et une ordonnance d'éviction.

[27] Puis, les visiteurs qui accompagnaient le locateur lors de cette visite du 29 mai 2021 témoignent tour à tour pour corroborer le portrait des lieux qu'a dépeint le locateur.

[28] Ils déclarent qu'au pas de la porte, ils savaient déjà qu'ils n'achèteraient pas cette maison malodorante et encombrée, mais qu'ils sont néanmoins entrés pour ne pas trop décevoir le locateur.

[29] Ils se rappellent la roulotte dehors pleine de pigeons, le terrain jonché de cages, les vitres embuées dans la maison, la présence de plantes, l'encombrement des lieux, la difficulté d'accéder aux pièces et les nombreux animaux au rez-de-chaussée.

[30] Madame ne s'est pas rendue au sous-sol et ne peut en témoigner. Cependant, son conjoint se rappelle avoir vu là les cages, les pigeons. Il y en avait tant qu'il ne pouvait voir les murs, la saleté et relate encore la mauvaise odeur et l'état délabré du sous-sol.

[31] Son expérience d'ex-policier lui a fait croire être en présence d'un accumulateur compulsif comme il n'en avait jamais vu au cours de sa carrière.

[32] Les témoins déposent en preuve un résumé de leur visite qu'ils remettaient au locateur le 2 juin 2021 et qui porte en conclusion leur renonciation à faire une offre sur la maison en raison de son état.

[33] L'épouse du locateur a aussi témoigné et son récit de sa visite du 1^{er} juin 2021 corrobore celui des trois autres témoins avant elle.

[34] Elle ajoute que le locataire a été déplacé envers elle en lui faisant des doigts d'honneur et en criant « yé trop tard » parce que l'avis de reprise de logement que le locateur lui avait remis était tardif.

[35] En défense, le locataire explique que lorsqu'il a pris possession des lieux loués il quittait une plus grande maison. D'où l'encombrement qui régnait lors des visites du mois de mai et juin 2021.

[36] Il affirme avoir désencombré la maison depuis et produit une série de photographies qui témoignent de ses efforts en ce sens.

[37] Au sujet de la clause relative à la garde d'animaux contenue au bail, il opine que le fait d'avoir coché oui, signifie qu'il peut garder tous les animaux qu'il souhaite sauf pour les chiens qui sont limités à trois.

[38] De toute façon, affirme-t-il, il ne possède qu'un seul chien. Les deux autres chiens aperçus par le locateur lors de sa visite appartenant à une visiteuse qui était sur place ce jour-là.

[39] Il admet que lors des visites en question il gardait plusieurs animaux dont son chien, des oiseaux, des lapins et des cochons d'Inde. Mais pas de furets.

[40] Il affirme que depuis les lapins et les cochons d'Inde ont été relogés.

[41] Toutefois, il admet garder des pigeons dans la volière installée sur le terrain et, à l'intérieur, son chien, huit tourterelles, deux pigeons, un cacatoès, deux calopsittes (cockatiels), deux serins, une perruche et des poissons.

[42] Il admet garder encore 10 oiseaux au sous-sol; soit quatre couples de tourterelles et un couple de pigeon, mais ne produit pas de photographies de cet endroit. Il affirme toutefois que le panneau électrique est dégagé et accessible.

[43] Il affirme que ses animaux sont bien et refuse de s'en départir, même si son droit au logement est en jeu.

[44] Il admet posséder plusieurs plantes mais conteste que leur présence est à l'origine de buée dans les fenêtres de la maison. Il en impute la cause aux vitres thermos qui prennent l'air, selon lui.

[45] Le locataire fait témoigner sa nièce qui affirme être allée chez lui, entre autres la veille de l'audience, mais ne pas y être demeurée longtemps. Sur place, elle a constaté la présence d'un petit chien et de six oiseaux.

[46] Ainsi peut-on résumer la preuve.

[47] Le locateur fonde sa demande sur les articles 1855, 1863, 1911 et 1912 du *Code civil du Québec*, lesquels édictent ce qui 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.

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.

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.

[48] Ainsi, le locataire a l'obligation d'user du bien en personne raisonnable et de les entretenir en les gardant propres et en faisant les petits entretiens qui lui reviennent.

[49] En cas de défaut reconnu de la part du locataire et si le locateur démontre subir un préjudice sérieux, la résiliation du bail peut être réclamée.

[50] En l'occurrence, le locateur et ses témoins témoignant de l'encombrement du rez-de-chaussée de la maison et d'une odeur pestilentielle d'ammoniac associée à de l'urine animale qui flottait dans l'air à la fin du printemps 2021.

[51] L'état de la maison a repoussé des acheteurs potentiels.

[52] Des photographies prises à cette époque montrent une cave glauque et mal éclairée dans laquelle sont entassées des cages contenant des oiseaux et de petits mammifères (lapins et cochons d'Inde). Les lieux sont encombrés et sales. Des toiles d'araignées, fientes et des plumes recouvrent les surfaces et flottent dans l'air.

[53] Sur une vidéo, on entend les cris des oiseaux prisonniers de leurs cages et leurs battements d'ailes.

[54] Des photographies plus récentes produites par le locataire montrent un logement au décor chargé de meubles, accessoires décoratifs et bibelots de toute sorte ainsi qu'une cuisine où on peut dénombrer au moins quatre cages à oiseaux et, en dessous dans des sacs et des seaux, ce qui est nécessaire à leur soin.

[55] Sur le sol, le tribunal constate la présence d'un tapis d'entraînement à la propreté souillé (pipi pad) que le locataire admet servir de litière à son chien qui ne sort pas faire ses besoins.

[56] Le rez-de-chaussée n'est pas aussi encombré que dans le récit des témoins de la demande.

[57] Le locataire ne produit pas de photographies du sous-sol mais affirme que les lapins et autres cochons d'Inde n'y sont plus. Il admet toutefois y garder encore plusieurs oiseaux.

[58] Sur le terrain, en dépit du fait qu'il n'a pas le droit au terrain, il garde un colombier et des pigeons.

[59] En dépit de ses efforts récents, il appert que le locataire a habité dans sa maison encombrée durant quelques années avant de se résoudre à y faire du ménage et tout porte à croire que le sous-sol est toujours ce lieu sombre et sale, encombré de divers objets et des cages dans lesquelles sont gardés des oiseaux.

[60] Le locataire garde chez lui quantité d'animaux dans des conditions variables, mais en contravention avec la réglementation municipale que ne permet que la possession de cinq animaux dans une unité d'occupation, incluant ses dépendances (1).

[61] Non seulement la présence de tous ces animaux menace l'intégrité des lieux, elle expose le locateur à des amendes s'il est trouvé en infraction.

[62] Ajoutons à cela la présence de dizaines de plantes dans un environnement déjà chargé qui ne manquent pas d'augmenter le degré d'humidité dans la maison au point de causer de la buée dans les fenêtres. Le locataire a bien tenté de repousser cette responsabilité, mais n'a pas démontré le mauvais état des fenêtres thermos ni repoussé la présomption de livraison des lieux loués en bon état de l'article 1890 C.c.Q. (2)

[63] Malgré les efforts louables du locataire, le tribunal constate que celui-ci n'use pas des lieux loués en personne raisonnable et son usage menace l'intégrité des lieux et expose le locateur à des sanctions en raison de la présence d'un nombre excessif d'animaux, ce qui contrevient à la réglementation municipale.

[64] Malheureusement, tout long de l'audience, le locataire est apparu imperméable à cette réglementation et affirme qu'il refuse de réduire le nombre de ses animaux pour satisfaire à la réglementation qui en limite le nombre à cinq.

[65] Ajoutons que le locataire a fait acheter la vente de la maison en faveur de personnes qui étaient intéressées à en faire l'acquisition pour leur fils et il y a fort à parier que la présence de tous ses animaux au sous-sol et la saleté qui règne en ferait autant pour tout autre acheteur potentiel.

¹ Article 5, Chapitre II, dispositions applicables à tous les animaux, Règlement numéro 564-2017 de la municipalité de Saint Paul.

² 1890 C.c.Q. 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.

[66] Le locataire se targue d'être un amoureux de la nature et c'est tant mieux pour lui, toutefois, la façon dont il exprime cet amour dans son environnement est excessive et est une cause probable de préjudice sérieux pour le propriétaire.

[67] Il aura eu tort de rassembler dans cette petite maison tous les animaux qui peuplaient jadis sa grande demeure et les bâtiments qu'il possédait.

[68] Sans parler de la volière et de la gente ailée qui la peuple alors que selon le bail, le locataire n'a pas droit au terrain. Force est de constater que le locataire ne se soucie pas de respecter les termes du bail pour n'en faire qu'à sa tête.

[69] Le tribunal juge que dans les circonstances et vu le préjudice sérieux que subit le locateur, celui-ci est bien fondé de se prévaloir de l'article 1863 C.c.Q. précité afin de réclamer la résiliation du bail.

[70] Puisque le locataire a déjà annoncé qu'il refuse de réduire le nombre de ses animaux, le tribunal estime qu'il est inutile de substituer une ordonnance à la résiliation du bail.

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

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[72] **RÉSILIE** le bail;

[73] **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement;

[74] **ORDONNE** l'exécution provisoire, malgré l'appel, de la présente décision à compter du 11^{ième} jour de sa date;

[75] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur les frais de justice de 103 \$;

[76] **REJETTE** la demande quant aux autres conclusions.

Linda Boucher

Présence(s) : le locateur
M^e Camille Desroches, avocate du locateur
le locataire

Date de l'audience : 24 février 2022