

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

No dossier : **599545 27 20211126 G**

No demande : **3403134**

Date : 14 mars 2022

Devant le juge administratif : Michel Huot

SYLVAIN CROTEAU

Locateur - Partie demanderesse

c.

NATHALIE HACHÉ

RAPHAEL LABARRE

Locataires - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le locateur dépose une demande le 26 novembre 2021 contre les locataires. Il demande de condamner les locataires à lui payer à titre de loyers dus la somme de 362,75 \$, ainsi que les loyers dus au moment de l'audience, le tout avec les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*. Il demande également de condamner les locataires au paiement des frais.

[2] La demande a été notifiée aux locataires le 9 décembre 2021 par courrier recommandé.

CONTEXTE

[3] Les locataires signent un bail¹ de logement avec les anciens locateurs le 24 avril 2018. Le bail initial est pour la période du 1^{er} mai 2018 au 30 juin 2019 au loyer mensuel de 850 \$. Le bail est pour le logement situé au [...], à Châteauguay.

[4] En juin 2019, les locataires conviennent avec l'ancienne locatrice de déménager du [...] au [...], soit dans le même immeuble. Les locataires et l'ancienne locatrice conviennent² que le loyer sera modifié de 850 \$ à 1 100 \$ par mois. De plus, l'électricité est à la charge de la locatrice jusqu'à concurrence de 200 \$ par mois. Le surplus de la consommation devra être payé par les locataires. Le bail est pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021.

[5] Le 1^{er} juillet 2020, les locataires déménagent dans le logement situé au [...], à Châteauguay.

[6] Le locateur actuel a acheté l'immeuble à l'automne 2020. Il réclame les frais d'électricité prévus à la clause du bail faite par l'ancienne locatrice.

¹ Pièce P-1

² Pièce P-2

ANALYSE ET DÉCISION

[7] Le Tribunal rappelle aux parties les règles de preuve prévues aux articles 2803, 2804, 2843, et 2845 du *Code civil du Québec*, lesquels se lisent comme suit :

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« **2804.** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

« **2843.** Le témoignage est la déclaration par laquelle une personne relate les faits dont elle a eu personnellement connaissance ou par laquelle un expert donne son avis.

Il doit, pour faire preuve, être contenu dans une déposition faite à l'instance, sauf du consentement des parties ou dans les cas prévus par la loi. »

« **2845.** La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

[8] 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 perdra.

[9] Comme le soulignent les auteurs Nadeau et Ducharme³ 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 vérité. »

[10] Le Tribunal croit opportun de rappeler aux parties les articles 1903, 1904 et 1906 du *Code civil du Québec* lesquels se lisent comme suit :

« **1903.** Le loyer convenu doit être indiqué dans le bail. Il est payable par versements égaux, sauf le dernier qui peut être moindre ; il est aussi payable le premier jour de chaque terme, à moins qu'il n'en soit convenu autrement. »

« **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. »

« **1906.** Est sans effet, dans un bail à durée fixe de 12 mois ou moins, la clause stipulant le réajustement du loyer en cours de bail.

Est également sans effet, dans un bail dont la durée excède 12 mois, la clause stipulant le réajustement du loyer au cours des 12 premiers mois du bail ou plus d'une fois au cours de chaque période de 12 mois. »

[11] La clause prévue au bail des parties eu égard à la consommation d'électricité se libelle ainsi :

« Électricité comprise jusqu'à concurrence de 200 \$. Si plus, le locataire devra payer le surplus. »

[12] Cette clause permet de constater que l'électricité est incluse dans le loyer et à la charge du locateur, jusqu'à concurrence de 2 400 \$ par année.

[13] De l'avis du Tribunal, cette clause a pour conséquence de faire varier le prix du loyer en cours de bail, ou de permettre un réajustement de celui-là en fonction de la consommation d'électricité durant l'année, ce qui, nous semble-t-il, contrevient plus particulièrement aux termes des articles 1903, 1904 et 1906 du *Code civil du Québec*. Le prix du loyer doit être clairement déterminé dans le bail et non susceptible de varier, compte tenu de différents facteurs.

[14] La Cour du Québec dans l'affaire *El-Hafed c. Anvari*⁴, déclare inopérante une clause stipulant que si le coût du chauffage, de l'électricité et de l'enlèvement de la neige excède 4 400 \$, le locataire devra payer le surplus. Cette clause avait pour but de faire varier le loyer d'un bail de 12 mois, ce qui est prohibé.

³ NADEAU, André et DUCHARME, Léo, vol. 9, 1965, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, pages 98 et 99.

⁴ *El-Hafed c. Anvari*, J. L. 89-137 (C. Q.).

[15] Il s'agit d'une clause de même nature que dans le présent dossier. Le Tribunal conclut que cette clause du bail est inopérante et sans effet. Le locateur ne peut donc exiger le remboursement des coûts d'électricité excédant la somme de 2 400 \$, puisque l'électricité doit être considérée comme entièrement à sa charge.

[16] À cet égard, le Tribunal croit opportun de citer l'article 1937 du *Code civil du Québec* qui prévoit ce qui suit :

« **1937.** L'aliénation volontaire ou forcée d'un immeuble comportant un logement, ou l'extinction du titre du locataire, ne permet pas au nouveau locataire de résilier le bail. Celui-ci est continué et peut être reconduit comme tout autre bail.

Le nouveau locataire a, envers le locataire, les droits et obligations résultant du bail. »

[17] Le locateur actuel est donc lié par l'entente conclue et il doit assumer les frais d'électricité.

[18] Si le locateur veut apporter des modifications au bail, il devra respecter le processus de modification de bail prévu aux articles 1942, 1943, 1945 et 1947 du *Code civil du Québec*, lesquels articles se lisent comme suit :

« **1942.** Le locateur peut, lors de la reconduction du bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment la durée ou le loyer ; il ne peut cependant le faire que s'il donne un avis de modification au locataire, au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme. Si la durée du bail est de moins de 12 mois, l'avis doit être donné, au moins un mois, mais pas plus de deux mois, avant le terme.

Lorsque le bail est à durée indéterminée, le locateur ne peut le modifier, à moins de donner au locataire un avis d'au moins un mois, mais d'au plus deux mois.

Ces délais sont respectivement réduits à 10 jours et 20 jours s'il s'agit du bail d'une chambre. »

« **1943.** L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

L'avis doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée. »

« **1945.** Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement ; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé à l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail. »

« **1947.** Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail ; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures. »

[19] Il y a lieu de rejeter la demande du locateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[20] **REJETTE** la demande du locateur qui en assume les frais.

Michel Huot

Présence(s) : le locateur
les locataires
Dates des audiences : 11 janvier 2022
16 février 2022