

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **152497 31 20140502 G**

No demande : **1485356**

Date : 11 janvier 2016

Régisseuse : Sophie Alain, juge administrative

LAN ANH NGUYEN

Locatrice - Partie demanderesse

c.

MINH CHAU TRAN

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le 2 mai 2014, la locatrice demandait l'émission d'une ordonnance d'accès au logement du locataire pour le faire visiter en vue de la relocation et de statuer sur les frais.

[2] Par un amendement du 18 novembre 2014, la locatrice requiert 2 320 \$ à titre de dommages-intérêts pour perte de loyer et indemnité de relocation, plus les intérêts et l'indemnité additionnelle et les frais judiciaires.

[3] Le bail entre les parties était du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014, au loyer mensuel de 580 \$.

[4] La preuve démontre que le 1^{er} avril 2014, le locataire a remis à la locatrice un avis de non-reconduction du bail et de son départ du logement au 30 juin 2013.

[5] La locatrice a aussitôt mis le logement en relocation. Elle a pu faire visiter le logement à deux reprises. Cependant, le 13 avril 2014, le locataire l'avise qu'elle doit dorénavant communiquer avec lui sur son cellulaire pour fixer les visites du logement.

[6] La locatrice a tenté de joindre à plusieurs reprises le locataire mais en vain. Elle a donc laissé un message à l'épouse du locataire mais elle n'a eu aucun retour d'appel du locataire. Le 5 mai 2014, la locatrice a donc mis en demeure le locataire de communiquer avec elle pour fixer les modalités de visites du logement dans un délai de 10 jours.

[7] Par une réponse écrite du 10 mai 2014, le locataire l'informe qu'il ne permettra les visites du logement que le mercredi de 17h00 à 19h00 seulement après un avis du mercredi précédent à 14h00¹. Par la suite, la locatrice a tenté de faire visiter le logement le 27 mai 2014, mais devant l'absence de réponse du locataire, elle a dû annuler la visite.

[8] Le logement est reloué au 1^{er} novembre 2014. La locatrice réclame 2 320 \$ pour la perte de 4 mois de loyer.

Que dit la loi en matière de droits de visite?

[9] D'abord, le Tribunal rappelle que les droits de visite sont prévus aux articles 1930, 1931 et 1932 du *Code civil du Québec* qui énoncent :

1930. Le locataire qui avise le locateur de la non-reconduction du bail ou de sa résiliation est tenu de permettre la visite du logement et l'affichage, dès qu'il a donné cet avis.

1931. Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de vingt-quatre heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.

¹ Le locataire ne s'exprimant qu'en vietnamien a utilisé un logiciel de traduction du vietnamien à l'anglais; de sorte que sa réponse du 10 mai 2014 est peu compréhensible.

1932. Le locataire peut, à moins d'une urgence, refuser que le logement soit visité par un locataire ou un acquéreur éventuel, si la visite doit avoir lieu avant 9 heures et après 21 heures; il en est de même dans le cas où le locateur désire en vérifier l'état.

Il peut, dans tous les cas, refuser la visite si le locateur ne peut être présent.

[10] Rappelons aux parties que cet avis peut être verbal.

[11] Le Tribunal ajoute qu'un locateur doit tenter d'accommoder un locataire dans la mesure du possible, mais il est également tributaire des demandes de visite reçues des candidats.

[12] Soulignons également qu'il n'existe pas un droit pour le locataire d'être présent lors des visites de son logement. Conséquemment, s'il tient absolument à être présent lors de ces visites, c'est à lui de se plier à l'horaire du locateur ou de s'y faire représenter².

Le locataire doit-il être responsable de l'indemnité de relocation en raison des difficultés pour faire visiter le logement?

[13] Un locateur doit, une fois informé que son locataire ne reconduit pas son bail, remettre le logement en location. En l'instance, la locatrice a accepté l'avis de non-reconduction remis par le locataire et a aussitôt tenté de louer à nouveau le logement pour le 1^{er} juillet 2014.

[14] Or, par ses exigences, le locataire a entravé la relocation du logement. Certes, le Tribunal peut comprendre le désir un locataire d'être présent et qu'il souhaitait recevoir des messages textes en vietnamien vu sa méconnaissance du français ou de l'anglais.

[15] La preuve démontre que le locataire ne répondait pas aux messages de la locatrice ou que l'épouse du locataire ne lui transmettait pas les messages de la locatrice.

[16] Or, en vertu des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q., les parties doivent exercer leurs droits selon les exigences de la bonne foi, et ce, de la naissance du contrat jusqu'à son terme. De plus, elles ne doivent pas exercer leurs droits en vue de nuire à l'autre partie ou, en l'absence d'intention de nuire, d'une manière excessive et déraisonnable, à l'encontre des exigences de la bonne foi.

[17] Plutôt que de retourner l'appel à la locatrice et de discuter, le locataire se rendait voir le concierge pour faire transmettre ses messages.

[18] Le Tribunal estime que le locataire n'a pas respecté les exigences de la bonne foi consacrée par le législateur aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. en s'appuyant sur les enseignements des professeurs Jobin et Vézina qui exposent le fondement d'un troisième sens à donner à la bonne foi, dite « objective », la rattachant notamment aux arrêts *Soucisse*, *Houle* et *Bail* de la Cour suprême du Canada³ :

« 132 – Bonne foi. Notion. Caractère impératif [...] [...] 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 aller 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. »

² Telle est la conclusion à laquelle en arrivait le juge administratif M^e Éric-Luc Moffatt, dans la cause de *Bergeron c. Iacono Inc.*, [2000] J.L. 216 :

Également, le tribunal rappelle que lorsqu'un locataire exige d'être présent en tout temps lors de la visite des lieux par un locataire éventuel même accompagné du locateur, le locataire doit alors s'assurer de la contrepartie logique de cette exigence à savoir, de se rendre disponible en tout temps à cette fin, sur les lieux loués, entre 9 heures et 21 heures, soit les heures prévues à l'article 1932 C.c.Q. À défaut, le locataire ne peut se plaindre de visites faites en son absence si celles-ci ont lieu dans le respect des exigences prévues par la loi en pareil cas.

³ Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, n^o 132, p.220-223. La trilogie des arrêts de la Cour suprême à laquelle les auteurs font référence est composée de *Banque Nationale du Canada c. Soucisse et autres*, [1981] 2 R.C.S. 339, *Banque Nationale du Canada c. Houle*, [1990] 3 R.C.S. 122 et *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554.

[19] Le Tribunal retient donc la responsabilité du locataire dans les dommages encourus par la locatrice vu les difficultés de faire visiter le logement durant son occupation.

[20] Quant aux dommages, son évaluation relève de l'appréciation de la preuve et de l'ensemble des faits. À cet égard, la locatrice a démontré qu'après le 1^{er} juillet 2014, le nombre de visiteurs sur les sites *Kijiji* et *Les Pac* pour consulter sa fiche de location a réduit considérablement. Elle déclare également qu'elle a affiché la location du logement dans le journal de Montréal, le journal Vietnamien et en apposant une annonce devant la maison.

[21] Le Tribunal est satisfait des explications données par la locatrice concernant la période qui s'est écoulée entre le départ du locataire et la relocation. Il lui accorde donc le montant réclamé car la locatrice a démontré avoir effectué toutes les démarches nécessaires pour relouer le logement.

[22] Finalement, la preuve démontre que la signification de la demande a été faite par huissier. La locatrice a donc droit à des frais de signification de 8 \$, qui s'ajoutent aux frais judiciaires en vertu du *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **ACCUEILLE** la demande de la locatrice;

[24] **CONSTATE** la résiliation du bail;

[25] **CONDAMNE** le locataire à payer à la locatrice 2 320 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 18 novembre 2014 et les frais judiciaires de 79 \$.

Sophie Alain

Présence(s) : la locatrice
 le locataire

Date de l'audience : 30 novembre 2015