

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **128381 31 20140106 G**

No demande : **1392480**

Date : 21 janvier 2016

Régisseuse : Brigitte Morin, juge administrative

ANDRÉE LIMOGES

Locataire - Partie demanderesse

c.

MARIA DI SABATO

Locatrice - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 6 janvier 2014, la locataire demande de statuer sur la validité de l'entente intervenue entre les parties, d'annuler une clause du bail portant sur l'enlèvement de la neige et subsidiairement, d'en réduire l'obligation.

[2] Les parties sont liées par un bail débutant le 1^{er} juillet 2013 et se terminant le 30 juin 2016 au loyer mensuel de 1 070 \$. La locataire, madame Limoges, habite l'immeuble depuis plus de 35 ans.

[3] L'immeuble dont il s'agit en est un de 3 logements. Madame Limoges habite le rez-de-chaussée, une partie du sous-sol et le garage attenant. Un bachelor est situé aussi au sous-sol ainsi qu'un logement au 1^{er} étage.

[4] Madame Limoges explique qu'en avril 2013, elle signe un nouveau bail dans lequel apparaît une clause à la section E « services et condition » « Entretien de la court (couper gazon) » (sic). Avant ce moment, il n'a pas été question d'enlèvement de la neige. Aucune précision n'accompagne cette mention supplémentaire au bail. Questionnée sur cet ajout, la locatrice répond à la locataire que rien n'est changé, que tout est comme avant, soit, la locataire déneige ses accès.

[5] Madame Limoges fait remarquer au Tribunal qu'elle est âgée de 70 ans et que jamais elle n'aurait consenti à déblayer et entretenir l'entrée des autres locataires. Elle ajoute avoir un chalet à la campagne et l'hiver elle occupe sporadiquement le logement étant le plus souvent à sa résidence secondaire depuis le décès de son mari.

[6] Madame Limoges ajoute que, le 10 décembre 2013, elle a mis en demeure la locatrice par laquelle elle demande l'annulation de la clause E du bail concernant l'enlèvement de la neige. Elle invoque des représentations fausses ou erronées et que la clause lui impute des obligations physiques, financières et légales qu'elle n'a jamais assumées depuis les 33 ans qu'elle habite l'immeuble. Elle termine en mentionnant que la clause ajoutée modifie la nature du bail et qu'elle aurait dû en être avisée par écrit préalablement.

[7] Le bail signé en février 1994 prévoyait que le locateur ne sera pas tenu à l'enlèvement de la neige ni à l'entretien du terrain sur les lieux loués. Le locataire a l'usage exclusif du terrain arrière (cour), des entrées de garage et des galeries avant et arrière au premier plancher.

[8] Madame Limoges demande au Tribunal d'annuler la clause E du bail concernant l'entretien de la cour ou subsidiairement d'en réduire l'obligation d'entretien aux autres locataires.

[9] Monsieur Steven Benoit, le fils de la locataire témoigne habiter avec sa mère à son chalet. Il se rend sporadiquement à Montréal lorsqu'il l'accompagne. Jusqu'en 2013, il vivait à 90% du temps à Montréal. Maintenant, il y passe deux jours aux deux ou trois semaines. Monsieur Benoît se rend à Montréal lorsque la locataire veut faire visiter son immeuble puisqu'il est à vendre.

[10] Monsieur Benoît ajoute de plus que, de 2007 à 2013, il déblayait plus souvent l'accès au logement de ses parents puisque son père était malade et il devait permettre aux ambulanciers de circuler. Mais il assure qu'il n'a jamais déblayé pour les autres locataires qui s'occupaient eux-mêmes de leurs accès. D'ailleurs, une pelle communautaire était disponible afin que chaque locataire entretienne sa partie.

[11] Monsieur Benoît ajoute que lorsque la locataire a donné les explications concernant l'ajout au bail, elle a précisé verbalement que la situation était conforme à ce qui se faisait antérieurement, chacun entretient son entrée.

[12] Madame Di Sabato mentionne que lorsque son mari était vivant, il s'occupait d'entretenir les entrées. Après le décès, en 2010, le bail a été révisé et à son avis c'est aux personnes qui habitent le rez-de-chaussée à entretenir la cour. De toute façon le loyer est si peu élevé que la locataire doit entretenir les balcons, le stationnement et les escaliers. La locataire a l'obligation d'entretenir les escaliers et le stationnement malgré son absence puisqu'elle a la responsabilité d'entretien en vertu du bail.

[13] Madame Di Sabato termine en ajoutant que le loyer payé par la locataire est peu élevé comparativement aux autres logements semblables, donc il est raisonnable qu'elle entretienne les escaliers et le stationnement.

Droit et analyse :

[14] L'article 1901 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit :

« **1901.** Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Cette clause est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.»

[15] En présence d'une clause abusive ou déraisonnable, le Tribunal peut la réduire ou la supprimer.

[16] Cette clause doit être abusive et déraisonnable pour le locataire.

[17] Qu'en est-il dans les faits?

[18] La preuve démontre que, depuis 1994, la locataire entretient ses espaces de stationnement et ses balcons. Le document déposé en preuve démontre que le locateur n'est pas responsable de l'enlèvement de la neige dans le stationnement et sur les balcons du locataire.

[19] Le bail signé entre les parties en 2013 n'ajoute en rien, de l'avis du Tribunal, aux obligations du locataire. La locataire s'oblige à entretenir son stationnement, son balcon, son entrée et son escalier. Elle doit de plus entretenir la cour arrière puisqu'elle en a l'usage.

[20] Le Tribunal comprend de la situation que la locataire ne veut être obligée à entretenir ses espaces lorsqu'elle n'est pas présente au logement. Le fait que la locataire soit plus souvent présente à son chalet qu'à son logement ne justifie pas en soi l'intervention du Tribunal qui doit évaluer si l'obligation d'entretien de ses espaces de stationnement et des balcons dont elle a l'usage est déraisonnable ou abusif.

[21] L'absence ou la présence de la locataire aux lieux loués ne diminuent pas son obligation d'entretien. Nous n'avons qu'à penser au chauffage dans le logement ou encore à la tonte du gazon de la cour arrière durant la période chaude. Ces obligations demeurent les mêmes que la locataire soit présente ou absente du logement pour une brève ou longue période.

[22] Le Tribunal conclut que l'obligation d'entretien sous étude n'est pas abusive ou déraisonnable et ne nécessite pas son intervention.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **REJETTE** la demande de la locataire qui en supporte les frais.

Brigitte Morin

Présence(s) : la locataire
 la locatrice
Date de l'audience : 21 octobre 2015