

Allam c. Dzirasah

2015 QCRDL 40455

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LAVAL

Nos dossiers : **236857 36 20150915 G**
236857 36 20150915 N
236870 36 20150915 G

Nos demandes : **1833764**
1833831
1833824

Date : 22 décembre 2015

Régisseuse : Marie-Louisa Santirosi, juge administrative

HOCINE ALLAM

Locataire-cessionnaire - Partie demanderesse
(236857 36 20150915 G)

c.

EDEM DZIRASAH

REGINA PEPRAH

Locateurs - Partie défenderesse
(236857 36 20150915 G)
(236870 36 20150915 G)
(236870 36 20150915 N)

et

JOËLLE MUESSER SENN

PHILIPPE MUESSER

Locataires - Partie demanderesse
(236870 36 20150915 G)
(236870 36 20150915 N)

DÉCISION

[1] Le locataire demande la résiliation du bail (cession de bail) à partir du 30 septembre 2015, en raison de discrimination contre ses enfants et de bruits rendant le logement inhabitable.

[2] Lors de l'enquête, il expliquera laisser tomber le premier motif réalisant que les locateurs avaient raison de refuser la cession de bail. Il requiert plutôt l'annulation de la cession ou la résiliation du bail.

[3] Le dossier fut réuni avec celui des cédants, en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Régie de logement*.

[4] Ces derniers demandent au tribunal de statuer sur la validité de la cession intervenue le 30 septembre 2015.

Nos dossiers : **236857 36 20150915 G**
236857 36 20150915 N
236870 36 20150915 G

Nos demandes : **1833764**
1833831
1833824

Page 2

[5] M. Philippe Muesser et Mme Joëlle Muesser Senn (ci-après les cédants) ont signé un bail avec M. Edem Dzirasah et Regina Peprah (ci-après les locataires) débutant le 1^{er} juin 2009 au 1^{er} juillet 2010 pour un loyer mensuel de 800 \$. Le contrat fut reconduit automatiquement d'année en année au même loyer jusqu'à leur départ au mois de septembre 2015.

[6] L'unité concernée est située au troisième étage d'un triplex. Les locataires occupaient le rez-de-chaussée ou l'étage du milieu. Ils sont propriétaires de la bâtisse construite en 1959, depuis 2006.

[7] Les locataires témoignent d'une relation amicale avec les cédants, les considérant comme des amis, voire des membres de la famille.

[8] Il est arrivé que les cédants manifestent leur désir d'acheter une maison. Ils voulaient vérifier s'ils pourraient résilier facilement le bail. Les locataires étaient ouverts à un arrangement à l'amiable.

[9] Les locataires soulignent que leur propriété est très mal insonorisée. Ils entendent tout ce qui se passe. Étant propriétaires et occupants de l'étage du milieu, ils toléraient la nuisance et absorbaient l'impact.

[10] En avril 2015, ils décident de déménager. Leur départ risque de rendre la situation plus délicate, et ils veulent éviter des inconvénients pour le futur. En conséquence, ils décident d'améliorer l'insonorisation.

[11] Les cédants sont au courant de la faiblesse de l'immeuble, de l'effort des locataires pour remédier à la problématique et des travaux à venir.

[12] L'entreprise retenue pour souffler de la mousse de cellulose entre les plafonds, découvre rapidement que le projet ne sera pas réalisable. Elle explique dans une lettre adressée aux locataires que les solives sont trop minces (épaisseurs de 8 pouce et quart) et leur positionnement n'est pas régulier, mais aléatoire. Dans le premier cas, la minceur des matériaux ne permet pas d'obtenir un rendement efficace du produit-mousse, et le second rend presque impossible d'y installer le souffleur.¹

[13] Les locataires soulignent que leur propriété est conforme aux normes de construction de 1959, mais structurellement, l'insonorisation demeure tristement déficiente.

[14] La locatrice est éducatrice. À son sens, des enfants d'âge tendre sont plus difficiles à contrôler. Une cellule familiale constituée d'enfants de moins de 10 ans augmente le risque de perturber les occupants de l'immeuble autant que d'être affectés par le bruit des autres logis.

[15] Les locataires considèrent que leur meilleure option est de louer à des personnes sans enfant ou une famille avec des enfants de plus de 10 ans.

[16] En juillet 2015, les cédants informent les locataires de leur déménagement en septembre 2015 et demandent à résilier le bail avec un avis de trois mois.

[17] Comme ils ne se sont pas portés acquéreurs d'une propriété, les locataires leur proposent plutôt de les soutenir dans la recherche d'un occupant de remplacement, avec la contrainte de trouver un candidat approprié selon les critères mentionnés plus haut. Entre-temps, les cédants doivent demeurer responsables du loyer.

[18] Les cédants ne sont pas totalement satisfaits de cette réaction. Ils prétendent que leur contrat est indéterminé pour ensuite discuter d'arrangements à l'amiable qui n'aboutissent pas.

[19] La preuve démontre un effort des deux parties pour trouver un locataire, mais pour plusieurs raisons, leur recherche n'aboutit pas sauf en ce qui concerne M. Hocine Allam.

[20] Ce dernier travaille à Québec, mais il sera transféré sous peu à Montréal. Il cherche un logement pour loger sa petite famille qui se trouve toujours en Algérie. Il est ingénieur de profession et n'a aucun problème à passer l'enquête de crédit. Ses enfants sont âgés de 2 et 3 ans.

[21] Les locataires sont réfractaires à la cession en raison de l'âge des enfants.

[22] Une rencontre est prévue pour discuter de la situation. La veille, les locataires informent par courriel, les cédants que dans l'éventualité où ils transfèrent le bail à Allam Hocine, et qu'ils reçoivent des plaintes de bruits avant la fin du terme de leur contrat de louage, ils ont l'intention de les tenir responsables contractuellement.

[23] Les cédants annulent la rencontre et proposent à M. Allam de compléter la cession de bail.

[24] Le cessionnaire-locataire raconte qu'il a d'abord cru à de la discrimination de la part des locataires. Il comprenait difficilement leur réticence envers ses enfants.

¹ Pièce P-1.

Nos dossiers : **236857 36 20150915 G**
236857 36 20150915 N
236870 36 20150915 G

Nos demandes : **1833764**
1833831
1833824

Page 3

[25] Aussi, lorsqu'il rencontre les cédants le 18 août 2015, il n'a aucune réticence à signer la cession de bail.

[26] Le 19 août 2015, les cédants expédient aux locataires un avis de cession conforme à l'article 1870 C.c.Q.

[27] Deux jours plus tard, les locataires refusent par courriel la cession au motif en raison des enfants en bas âge. Ils réitèrent dans leur message leurs discussions antérieures.

[28] Le 25 août 2015, les cédants et le cessionnaire signent le document suivant :

« Il a été convenu ce qui suit :

Chacune des parties certifie par la présente que toutes les conditions fixées dans ce contrat ont été acceptées par les deux parties.

Ce contrat régie la cause suivante :

CESSION DE BAIL d'un 5 ½ situé au [...] à Laval (QC) Canada [...]

Par la présente, je reconnais avoir reçu de la part du locataire entrant la somme de 800 \$ (huit cent dollars) pour le paiement du loyer du mois de septembre du logement situé au [...] pour lequel le locataire entrant aura la jouissance à partir du 1^{er} septembre 2015.

Le locataire entrant s'engage à verser le loyer de huit cent dollars (800 \$) au locataire sortant le 1^{er} de chaque mois au plus tard.

Il est également convenu que le locataire entrant reconnaît prendre la responsabilité du logement et dégage le locataire sortant de toutes responsabilités à partir de cette date.

Il est aussi convenu que le locataire sortant sera chargé de remettre le loyer payé par le locataire entrant au propriétaire jusqu'à ce que la cession de bail soit acceptée par le propriétaire du logement, ou que la cession du bail soit jugée par le Régie du Logement en faveur du locataire sortant.

En cas de réparation nécessaire et imputable au propriétaire, ce sera le locataire sortant qui fera les démarches auprès du propriétaire. Ceci seulement jusqu'à ce que la Régie du Logement statue sur la cession de bail. À partir de cette date, le locataire sortant sera définitivement déchargé de toutes responsabilités.

Les deux parties ont signé à Laval le 25 Août 2015 »

[29] Le cessionnaire déclare que dès le début de son occupation, il réalise que le logement est inhabitable pour sa famille. En effet, chaque bruit provenant du logement du bas est perçu et vice versa. Ainsi, le locataire du dessous cogne continuellement au plafond. En outre, son voisin travaille de soir, ce qui oblige sa famille de regarder et jouer dans la chambre des maîtres malgré que l'unité soit composée de cinq pièces et demie.

[30] Il relate une réaction apeurée de sa fille lorsque l'installateur du câble se présente chez lui, parce qu'ils vivent un état continuuel de tension.

[31] Il désire être libéré du contrat que ce soit avec les cédants ou les locataires. A noter que le cessionnaire et sa famille ont déjà quitté le logement.

[32] Les cédants répliquent qu'ils ont vécu longtemps dans le logis avec leurs deux enfants comme des gens normaux sans se soucier de la question du bruit. Ils ajoutent que la contrainte structurelle de la bâtisse ne devrait pas les entraver dans leur droit de céder leur bail puisqu'elle relève d'une obligation du locateur.

[33] Ils ajoutent que les voisins doivent démontrer un certain niveau de tolérance et la vie nocturne d'un des occupants ne devrait pas dicter la conduite des autres occupants de l'immeuble. Les cédants remettent également en question le courriel de refus argumentant le devoir des locataires de répondre par lettre.

[34] Les locataires considèrent les cédants responsables du bail jusqu'à son terme. Pour ces derniers, la mauvaise qualité de l'insonorisation était connue par les cédants, tout comme leur préférence de ne pas louer à une famille avec des enfants en bas de 10 ans, une condition sine qua non pour une cession de bail.

[35] Il s'agit de l'essentiel de la preuve.

Nos dossiers : **236857 36 20150915 G**
236857 36 20150915 N
236870 36 20150915 G

Nos demandes : **1833764**
1833831
1833824

Page 4

Analyse des faits et application de la loi

[36] Les articles 1870, 1871 et 1873 C.c.Q. stipulent ce qui suit :

« **1870.** Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.»

« **1871.** Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.»

« **1873.** La cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement.»

[37] La cession permet au locataire (cédant) de transférer à un tiers (cessionnaire) tous ses droits et obligations résultant d'un bail avec un locateur (cédé).

[38] L'avis a pour objectif de permettre au locateur de refuser la cession, s'il dispose de motifs sérieux pour le faire.

[39] Le tribunal tient à préciser que la réponse des locateurs par courriel était valable puisqu'elle informait les cédants de leur refus. En principe, l'avis doit être écrit (art. 1898 C.c.Q.) Cependant, l'utilisation du courriel est une méthode moderne de communication qui n'a pas été exclue spécifiquement par les parties. Ainsi, la notification par courriel remplit l'objectif visé par le législateur sans causer de préjudice aux cédants. En d'autres termes, l'avis transmis par courriel vaut une dénonciation écrite.²

[40] Habituellement, les tribunaux considèrent que le mauvais comportement d'un cessionnaire, tel que celui de fournir des faux renseignements, ou son insolvabilité, est un motif assez sérieux, pour justifier un refus. Ces exemples ne sont cependant pas limitatifs. Mentionnons les commentaires du ministre de la Justice, à l'effet que le locateur peut refuser de consentir à la cession de bail dès qu'il a un motif qui vaille d'être pris en considération.³

[41] En l'instance, les locateurs invoquent la mauvaise qualité de la construction pour limiter la location à une famille sans enfant ou avec des enfants de plus de 10 ans.

[42] Le tribunal ne croit pas qu'il s'agit d'un prétexte.

[43] Les efforts des locateurs pour remédier à la faiblesse de leur propriété, en avril 2015, avant leur déménagement, démontrent que leur objectif premier était de rendre la bâtisse confortable pour toute catégorie de candidat. C'est en raison de l'impossibilité de concrétiser leur projet, qu'ils ont décidé de limiter la location à des candidats qui risquent d'être moins affectés par une insonorisation déficiente. Il ne s'agit pas d'une sélection capricieuse ou de discrimination, fondée sur des critères subjectifs, mais une limite imposée par la qualité de la construction.

[44] Le témoignage du cessionnaire confirme que le logement n'est pas adapté pour une famille avec de jeunes enfants. Il expose clairement que l'état de la bâtisse nuit à la qualité de vie du locataire de l'étage inférieur et entraîne des conséquences traumatisant pour sa famille.

[45] Les cédants soulignent qu'ils ont vécu avec leurs enfants dans ce logement, et ce, de manière normale pendant plusieurs années.

[46] D'une part, leurs enfants étaient plus matures, et donc moins susceptibles de générer du bruit, d'autre part, les propriétaires habitaient l'étage du milieu, jusqu'en avril 2015. Or, ces derniers ont confirmé s'armer de tolérance supplémentaire et d'être très précautionneux.

[47] Ils argumentent que la faiblesse structurelle ne devrait pas nuire à la cession du contrat de louage puisque le degré d'habitabilité relève des obligations du locateur.

[48] En terme plus simple, le refus du locateur devrait concerner la qualité du cessionnaire et non celle du bien loué.

² *GLP Paysagiste inc. c. Thibodeau*, 2015 QCCQ 6970, EYB 2015-255425. *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*, RLRQ c C-1.1 (LCCJT), art. 31. citée par Mes W. Vermeys et Gingras, intitulée *Revue jurisprudentielle québécoise sur les technologies de l'information* EYB2015REP1788

³ Voir Commentaires du ministre de la Justice concernant l'article 1871 C.c.Q., 1993, EYB1993CM1872.

Nos dossiers : **236857 36 20150915 G**
236857 36 20150915 N
236870 36 20150915 G

Nos demandes : **1833764**
1833831
1833824

Page 5

[49] Cet argument est de taille, puisque le droit de céder un bail est d'ordre public (1893 C.c.Q).

[50] Cependant, le tribunal ne peut se rallier à cette logique pour deux raisons : premièrement, parce que le législateur n'a pas fait cette distinction et deuxièmement, en raison du caractère *quasi intuitu personae*, du bail résidentiel.

[51] Dans le premier cas, les commentaires du ministre de la Justice sur cet aspect suggèrent l'intention du législateur d'allouer une attitude judiciaire pour déterminer si un refus est justifié. La discrétion du tribunal étant balisée par le sérieux des motifs invoqués par le locateur.

[52] Le droit de refuser une cession n'est donc pas tributaire de la qualité du cessionnaire.

[53] Cette position n'est pas nouvelle, le tribunal a déjà validé le refus d'un locateur d'accepter une cession de bail à un chambreur (homme) alors que tous les autres occupants étant des femmes.⁴

[54] Dans le second cas, la Cour du Québec dans un arrêt assez récent a rappelé la nature du contrat de location par rapport à la perspective du locateur.

[55] Dans l'affaire *Athanassiadis vs Kerezov*⁵, le juge Breault devait entre autres, statuer si un refus « général » exprimé par la locatrice à l'égard d'une sous-location avait pour effet de dispenser le locataire de transmettre subséquemment un avis de sous-location conforme aux dispositions de l'article 1879 C.c.Q.

[56] Reprenant un enseignement de la Cour d'appel⁶, la Cour du Québec a souligné le caractère *intuitu personae* du bail résidentiel, c'est-à-dire que la relation contractuelle repose avant tout sur le désir des personnes d'être liées l'une à l'autre.

[57] Le bail étant un contrat « *quasi intuitu personae* », le droit au maintien dans les lieux n'existe qu'en faveur de la personne du locataire et ne saurait être transféré sans l'autorisation du locateur.

[58] Le juge Breault poursuit en citant l'auteur Pierre-Gabriel Jobin⁷:

Pour le locateur, le louage est très généralement un contrat intuitu personae. Ceci est vrai même si le décès de l'une des parties au bail ne met pas fin à celui-ci. En effet, dans presque tous les cas, il n'est pas indifférent au locateur que le bien – dont il est propriétaire, la plupart du temps – soit utilisé ou occupé par telle personne plutôt que par telle autre; il est légitime pour lui de choisir un locataire susceptible de bien exécuter ses obligations de conservation et d'utilisation du bien en personne prudente et diligente. Le Code civil d'ailleurs reconnaît implicitement ce caractère intuitu personae lorsqu'il accorde au locateur le pouvoir d'approuver ou de refuser, pour des motifs raisonnables, le cessionnaire ou le sous-locataire proposé.

[59] Ainsi, la cession de bail ne saurait se parfaire sans l'acceptation du transfert par le locateur.

[60] Ceci étant, la limitation imposée par le locateur en raison de la piètre qualité d'insonorisation de la bâtisse semble justifiée dans les circonstances.

[61] La cession de bail étant tripartite, sa validité est subordonnée à l'acceptation des locateurs. Ces derniers ayant justifié d'un motif sérieux pour la refuser, le cessionnaire n'est pas lié avec les locateurs.

[62] Finalement, mentionnons que l'article 1434 du *Code civil du Québec* prévoit que le « contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi » alors que les articles 6, 7 et 1375 du *Code civil du Québec* consacrent la notion de bonne foi comme l'essence même des relations juridiques des parties.

[63] La lecture de ces dispositions souligne l'importance pour les cédants de dénoncer la mauvaise qualité d'insonorisation au candidat cessionnaire et non seulement la limitation proposée par les locateurs pour amoindrir les conséquences.

⁴ Naonie Larose c. Maurice Benaksas 180051 31 20141016 G

⁵ Décision du 5 juin 2015, EYB 2015-253749

⁶ *Vaillancourt c. Dion*, (C.A., 2010-08-19), 2010 QCCA 1499, EYB 2010-177994, SOQUIJ AZ-50665989, 2010EXP-2793, J.E. 2010-1544.

⁷ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2e Édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 767.

Nos dossiers : 236857 36 20150915 G
236857 36 20150915 N
236870 36 20150915 G

Nos demandes : 1833764
1833831
1833824

Page 6

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[64] **CONSTATE** le refus de cession de bail par les locataires;

[65] **DÉCLARE** celui-ci sérieux et raisonnable;

[66] **INVALIDE** la cession de bail;

[67] **CONSTATE** le départ du cessionnaire de l'unité concernée.

Marie-Louisa Santirosi

Présence(s) : les locataires
les locateurs

Date de l'audience : 12 novembre 2015