

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SHERBROOKE

No dossier : **309612 26 20161208 G** No demande : **2138616**

Date : 05 septembre 2017

Régisseur : Serge Adam, juge administratif

DANIEL ROYER

MARGUERITE PARADIS

Locataires - Partie demanderesse

c.

ALAIN CHAMPIGNY

Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le 8 décembre 2016, les locataires produisaient une demande de diminution de loyer rétroactive de 100 \$ mensuellement à compter de septembre 2016 jusqu'à leur départ du logement, soit le 30 juin 2017 et une demande de dommages matériels de 500 \$, le tout avec intérêts et frais.

[2] Les parties étaient liées par un bail du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 au loyer mensuel de 735 \$ payable le premier de chaque mois.

Allégations et preuve des locataires

[3] Au soutien de leur demande, les locataires allèguent que des bruits en provenance du logement situé au-dessus du leur ont perturbé grandement leur jouissance paisible des lieux, alors que le locateur et mis en demeure de corriger la situation le 7 septembre 2016, n'a pas agi pas de façon efficace.

[4] Selon les locataires, le locateur contrevient ainsi à l'article 1854 du *Code civil du Québec*, lequel se lit ainsi :

« **1854.** Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail ».

[5] Par ailleurs, elle fonde son recours sur les articles 1861 et 1863 du *Code civil du Québec* :

« **1861.** Le locataire, troublé par un autre locataire ou par les personnes auxquelles ce dernier permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci, peut obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence; le locateur peut s'adresser au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi ».

« **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 ».

[6] Plus amplement, les locataires témoignent l'enfant âgé de 11 ans a fait un bruit intolérable alors que ce dernier jouait sans cesse, perturbant grandement leur quiétude.

[7] L'enfant a joué de façon turbulente alors qu'il jouait au hockey et à toutes sortes de jeux en plus d'entendre sur une base régulière des chicanes entre le couple et des pas sourds constants au plafond.

[8] Les locataires allèguent avoir averti à de nombreuses reprises le locateur de cette situation notamment par leur mise en demeure datée du 7 septembre 2016 sans que celle-ci ne soit véritablement corrigée à leur départ du logement en juin 2015.

[9] Pour sa demande en dommages matériels de 500 \$, celle-ci représente une partie des frais de location d'un camion loué pour effectuer leur déménagement non désiré mais provoqué par ces voisins tumultueux.

Allégations et preuve du locateur

[10] Pour la question du bruit, le locateur admet avoir été avisé par les locataires du bruit causé par les locataires actuels du logement situé au-dessus de ces derniers, tout comme il avait été averti de bruits en provenance du même logement alors habité par la sœur du locataire.

[11] Témoignant pour le locateur, l'ancienne locataire du logement numéro 2 et sœur du locataire madame Gaétane Royer explique que son frère et son épouse ne sont tolérants à aucun bruit et explique ironiquement qu'elle ne pouvait pas respirer sans que son frère ou son épouse intervienne pour réduire tout bruit qu'elle pouvait alors émettre à partir de son logement.

[12] Elle témoigne avoir ainsi quitté le logement de par cette intolérance de son frère à tout bruit.

[13] Par ailleurs, les occupants actuels du logement situé au-dessus de celui des locataires témoignent que dès leur première journée, ils furent ainsi invectivés par le locataire alors qu'ils étaient en train de placer leurs meubles afin de pouvoir dormir après une journée fort éreintante.

[14] Ils admettent que le fils de la locataire peut à l'occasion jouer à des jeux un peu bruyants mais qu'ils sont intervenu le plus rapidement possible afin de limiter ceux-ci ou encore l'interdire à jouer.

[15] Ils admettent qu'à quelques occasions, des échanges verbaux plus intenses eurent lieu entre eux alors qu'ils ont eu leur part de problèmes en tant que couple mais que le tout s'est rapidement réglé.

[16] Ainsi se résume essentiellement, la preuve présentée par les parties.

Décision

[17] Les règles régissant le bon voisinage sont également pertinentes à la présente affaire. À cet égard, l'article 976 du *Code civil du Québec* précise ce qui suit :

« **976.** Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leur fonds, ou suivant les usages locaux ».

[18] Aussi, cette disposition établit comme critère applicable le caractère anormal et exorbitant des inconvénients. Dans la décision *Lacasse c. Picard*¹, il fut décidé :

« Pour réussir en la présente cause, les locateurs doivent établir que les locataires ou une personne dont ils sont responsables ou à qui ils permettent l'accès au logement a eu, au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui par leurs répétitions et insinances agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit ».

¹ 18-890911-014G, R.L. Québec, r. Gérald Bernard.

[19] Comme le souligne l'auteur Pierre-Gabriel Jobin, dans son traité portant sur le louage² :

« 98. Conditions. Deux conditions, à notre avis, s'attachent à la responsabilité pour troubles de voisinage entre locataires. D'abord, comme le suggère le texte même de l'article 1860, [L.Q. 1991, c. 64 article 1860 alinéa 1], le locataire voisin doit avoir subi des inconvénients anormaux. Qu'est-ce qu'un inconvénient normal? Cette première question nous amènera à préciser notamment si le trouble doit être persistant et si le locataire voisin doit avoir subi un préjudice sérieux. Deuxièmement, le comportement reproché au locataire doit être illégitime de sa part.

Relativement à la première condition, on relève parfois l'affirmation que le trouble causé au locataire voisin doit être «anormal». Pour juste qu'elle soit, l'expression n'en demeure pas moins vague. Afin de mieux cerner le niveau d'exigence imposé au locataire, on peut maintenant se tourner vers le langage utilisé par le législateur lui-même pour définir l'abus de droit et surtout pour poser les critères des troubles de voisinage : «Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux». Conciliation d'intérêts contraires, tolérance, situation des lieux et usage seront donc les guides du juge pour apprécier la conduite du locataire prétendument fautif. Ainsi, le niveau critique d'un trouble de voisinage peut varier sensiblement d'un contexte à un autre. On tiendra compte des mœurs, du niveau général de tolérance du milieu social ainsi que des caractéristiques inhérentes à l'usage pour lequel les lieux ont été loués (par exemple, une famille ayant des enfants fait plus de bruit qu'un couple sans enfant). [...]

Par ailleurs, on notera que le trouble doit être persistant. Dans l'esprit des tribunaux, un fait isolé ne saurait constituer des inconvénients anormaux. [...]

La seconde condition pour que le trouble de voisinage entraîne la responsabilité du locataire est que celui-ci doit avoir agi de façon illégitime ».

[20] Le Tribunal fait siens les propos de la juge administrative Suzie Duchéne, laquelle s'exprimait ainsi dans un dossier similaire³ :

« La Régie ne peut fonder son appréciation de la preuve sur des facteurs subjectifs et personnels puisque le seuil de tolérance aux bruits peut varier d'une personne à une autre et selon les circonstances de leur vie. Ce qui est incommode pour certains peut ne pas l'être pour d'autres. La Régie doit donc se fonder sur des critères objectifs et probants établis par la jurisprudence et la doctrine ».

[21] Le Tribunal ne met pas en cause la véracité du témoignage du locataire lorsqu'il soutient qu'il fut incommode par les bruits, d'autant plus qu'il a été prouvé que l'immeuble n'était pas bien insonorisé.

[22] Mais, les locataires n'ont pas su convaincre le Tribunal que ces bruits étaient suffisamment répétés, constants, continus, persistants et surtout déraisonnables, et ce, pendant la période de location pour justifier la diminution ou dommages réclamés. Leurs allégations sont exagérées en ce qui concerne l'intensité et la constance des bruits et surtout qu'ils étaient déraisonnables, qu'ils n'ont pas su convaincre le Tribunal du bien-fondé de leur demande.

[23] Il n'est nullement illégal, anormal ou déraisonnable pour un très jeune enfant de pouvoir marcher, courir un peu et de s'adonner à ses jeux préférés, comme il se peut qu'un couple ait entre eux d'échanges verbaux intenses suite à des situations précises et ponctuelles mais non récurrentes.

[24] En l'instance, la preuve ne permet pas au Tribunal de conclure que les bruits dont se plaignent les locataires sont excessifs, déraisonnables et anormaux.

[25] De plus, les heures acceptables sont celles établies par une société qui vit en interactivité et non celles d'une individualité. Le respect et la bonne foi dans l'exercice de ses droits s'avèrent alors d'autant plus pertinents. Chaque occupant d'un logement voisin devra moduler ses comportements pour tenir compte de la situation et de l'usage des lieux⁴.

[26] Notons que la cohabitation d'un immeuble à logements multiples où l'insonorisation est faible, voire inexistante, nécessite des concessions de part et d'autre⁵.

[27] Les locataires ne doivent pas perdre de vue qu'ils ne peuvent aspirer à la même liberté d'action que s'ils habitaient une maison unifamiliale et ils doivent, dans leur propre jouissance des lieux, tenir compte de celle de leurs voisins, surtout lorsque cesdits bruits ont lieu durant le jour par un jeune enfant.

² JOBIN, P.G., *Le louage*, Collection Traité de droit civil, 2^e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, EYB 1996, approx. 24 pages.

³ 31-040212-214G.

⁴ *Capital Augusta inc. c. Charles*, R.L. Montréal 31-081211-108G, juge administrative Chantale Bouchard.

⁵ 31-081117-004G, *Nguyen c. Marchand*, 05/05/09, juge administrative Jocelyne Gravel.

[28] De sorte que tous les occupants voisins l'un de l'autre se doivent aussi d'accepter les inconvénients inhérents à ce type de logis, lorsqu'ils ne sont pas excessifs, ce qui est vraisemblablement le cas en l'instance, du moins pour les bruits engendrés par l'enfant des locataires voisins et par une occupation normale durant le jour.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[29] **REJETTE** la demande des locataires.

Serge Adam

Présence(s) : Daniel Royer, le locataire
le locateur

Date de l'audience : 1^{er} août 2017