

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

No dossier : **246731 28 20151119 G** No demande : **1875601**

Date : 02 octobre 2017

Régisseure : Lucie Sabourin, juge administrative

DENIS DAGENAI

MICHELINE BOIVIN

Locateurs - Partie demanderesse

c.

LINE SABOURIN

Locataire - Partie défenderesse

et

JONATHAN SABOURIN

Caution - Partie intéressée

---

## D É C I S I O N

---

[1] Les locateurs réclament des dommages pour des frais d'énergie (656,99 \$) et des loyers perdus (1 170 \$), les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) ainsi que les frais.

[2] Le Tribunal a revu et analysé l'ensemble des témoignages et de la preuve documentaire et résume l'essentiel des éléments pertinents en la présente instance.

[3] Les parties étaient liées par un bail du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016 au loyer mensuel de 585 \$.

[4] Le bail prévoit que le fils de la locataire est caution, et ce, uniquement pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 juin 2015. La caution ne figure pas au bail pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016.

[5] Aucune clause de solidarité n'est inscrite au bail pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 juin 2015.

[6] Les locateurs réclament les loyers perdus des mois de mai et juin 2016, la locataire ayant quitté sans droit le logement concerné le 1<sup>er</sup> mai 2016.

[7] Le logement est reloué le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

[8] La locataire rétorque qu'un billet médical a été transmis aux locataires le 2 mars 2016 exposant qu'elle doit habiter dans un logement qui est accessible par un ascenseur. Elle explique qu'elle ne peut plus habiter le logement concerné, car son état de santé se détériorant elle peine à monter les escaliers (cinq marches).

[9] Les locataires contestent ce billet médical, car il ne remplit pas les conditions de l'article 1974 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) Ils ont fait part de leur point de vue à la stagiaire en droit qui leur avait transmis ce billet.

[10] La locatrice explique que la locataire fume en s'installant près de la porte extérieure située à l'arrière de l'immeuble en laissant celle-ci ouverte. Elle invoque que cela se produit quatre à cinq fois par jour. Toutefois, elle ne l'a pas vue. Un témoin confirme avoir aperçu la locataire fumant à cet endroit à quelques reprises.

[11] Pour établir l'impact du comportement de la locataire sur les coûts d'énergie, les locataires comparent deux années de facturation et déduisent le montant qui représente l'augmentation de tarif, et ce, selon l'information obtenue d'Hydro-Québec. Aucun représentant d'Hydro-Québec ne témoigne et aucun document de cette société n'est produit quant au montant qui représente l'augmentation du tarif.

[12] La preuve révèle qu'il n'y a qu'un seul compteur électrique pour les espaces communs et deux des logements de l'immeuble, dont l'un est celui de la locataire.

[13] La locataire mentionne qu'elle fume, mais le plus souvent à l'avant de l'immeuble et que la porte de l'immeuble est fermée. Elle ajoute qu'il fait froid dans son logement et qu'elle doit ajuster la température pour parer à cette condition.

[14] Le fils de la locataire affirme qu'il a constaté que le coupe-froid de la porte arrière est endommagé, ce qui permet une infiltration d'air. La locatrice mentionne que ce coupe-froid a été changé sans toutefois en préciser la date.

[15] De plus, le fils de la locataire affirme qu'il a vu sa mère fumer à l'avant de l'immeuble et non pas à l'arrière. Il précise que les locataires ont installé des boîtes de plastique sur les thermostats dans le logement de sa mère, celle-ci ne pouvant plus ajuster la température. Comme il faisait trop froid au logement concerné, il a retiré ces boîtes pour permettre à sa mère de contrôler la température.

[16] La locatrice rétorque que c'était nécessaire d'installer ces boîtes, car la locataire maintenait le chauffage trop élevé. Les locataires ont programmé les thermostats à 22°C.

## ANALYSE

[17] Rappelons que les articles 2803, 2804 et 2845 C.c.Q. prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

[18] L'auteur Léo Ducharme explique en quoi consiste le fardeau de preuve lorsqu'il écrit :

S'il est nécessaire de savoir sur qui repose l'obligation de convaincre, c'est afin de déterminer qui doit assumer le risque de l'absence de preuve. En effet, si par rapport à un fait essentiel, la preuve n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve est contradictoire et que le juge est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, le sort du procès va se décider en fonction de la charge de la preuve : celui sur qui reposait l'obligation de convaincre perdra<sup>1</sup>.

[19] Dans l'affaire *Lissade c. El Asr*<sup>2</sup>, le Tribunal résume ainsi les règles applicables :

[16] D'abord, il importe de souligner que devant les instances civiles et selon les dispositions des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante. À moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le tribunal ou que ce dernier soit placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra sa demande rejetée. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal.

[20] Les parties sont maîtres de leurs preuves et elles assument les lacunes juridiques de celles-ci.

<sup>1</sup> Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6<sup>e</sup> éd., 2005, Wilson & Lafleur Ltée, p. 62.

<sup>2</sup> 2010 QCRDL 16527.

[21] L'article 1974 C.c.Q. prévoit que :

**1974.** Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

Le locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.

[22] Selon une jurisprudence constante, l'interprétation de l'article 1974 C.c.Q. est restrictive et le fardeau de la preuve repose sur le locataire qui invoque son application.

[23] L'avis doit préciser que la résiliation a lieu en raison d'un handicap précis et bien identifié. Il doit être accompagné de l'attestation de l'autorité concernée. La jurisprudence s'est prononcée à plusieurs reprises sur la question de l'attestation requise. On considère généralement qu'un certificat médical s'avère suffisant pourvu qu'il soit suffisamment précis, complet et concluant pour renseigner adéquatement le locateur.

[24] La rédaction laconique utilisée dans le billet médical rédigé par le médecin traitant de la locataire ne permet pas au Tribunal de conclure que cette dernière a un handicap au sens de la loi.

[25] Le Tribunal ne peut retenir les prétentions de la locataire et considère qu'elle a quitté sans droit<sup>3</sup> le logement concerné.

[26] En conséquence, il accueille la réclamation des locateurs pour les loyers perdus des mois de mai et juin 2016 pour une somme de 1 170 \$. Aucune condamnation ne peut être retenue contre le fils de la locataire, ce dernier n'étant plus caution durant cette période de bail.

[27] Quant aux frais d'électricité, les locateurs ont échoué quant au fardeau de preuve qui leur incombait.

[28] Il n'y a pas de preuve prépondérante que la cause de la hausse du coût de l'électricité est imputable au fait que la locataire fume dans l'entrée arrière de l'immeuble en laissant la porte ouverte. La preuve révèle plutôt que plusieurs éléments peuvent être la cause de cette hausse de coûts. En conséquence, le Tribunal rejette cette réclamation.

[29] Selon le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*<sup>4</sup>, les locateurs ont droit au paiement des frais engagés pour la production de la demande et des frais de signification.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[30] **CONDAMNE** la locataire à payer aux locateurs la somme de 1 170 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 15 septembre 2016, plus les frais judiciaires de 98 \$;

<sup>3</sup> Article 1975 C.c.Q.

<sup>4</sup> RLRQ, c. R-8.1.

[31] **REJETTE** la demande quant aux autres conclusions.

---

Lucie Sabourin

Présence(s) : les locateurs  
la locataire  
la caution  
Date de l'audience : 13 juillet 2017