

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier : **241214 18 20151009 G**

No demande : **1851297**

Date : 12 février 2018

Régisseuse : Lucie Béliveau, juge administrative

FRANÇOIS AUDET

Locateur - Partie demanderesse

c.

MARYSE LEBEL

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande de monsieur François Audet à l'encontre de madame Maryse Lebel en dommages-intérêts pour une somme de 9 523 \$, le tout avec intérêts et indemnité, en exécution de la décision nonobstant l'appel et en condamnation aux frais judiciaires.

[2] La défenderesse, madame Maryse Lebel, a signé une demande de location pour un bail qui aurait débuté le 1^{er} juin 2014 au 30 juin 2015 au loyer mensuel de 820 \$.

[3] Le logement de cinq pièces et demie est situé dans un immeuble de huit logements.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

[4] D'entrée de jeu et pour éviter tout malentendu, le Tribunal confirme sa compétence pour entendre le présent litige car en dépit du fait qu'aucun bail n'a été signé et que seule une demande de location a été complétée par madame Lebel, il a été établi par la jurisprudence que la *Régie du logement* avait la compétence pour entendre ce genre de litige.

[5] En effet, la Cour du Québec, sous la plus de l'Honorable juge Jacques Lachapelle, énonce ce qui suit concernant l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement*¹, qui lui attribue sa compétence :

« La formulation de cet article : « ... toute demande ... relative à un bail » est une expression extrêmement large et comprend la demande de location de logement comme c'est le cas sous étude.

En conséquence, le Tribunal déclare que la Régie du logement est seule compétente pour décider de ce litige et, conformément à l'article 163 du Code de procédure, ordonne au greffier de la Cour du Québec de transférer le présent dossier à la Régie du logement. »

CONTEXTE ET PRÉTENTIONS DU LOCATEUR

[6] Le locateur explique que la candidature de madame Lebel a été acceptée après qu'elle ait complété et signé, en date du 14 avril 2014, une demande de location en bonne et due forme.

[7] Après avoir effectué le même jour une enquête de crédit, le locateur explique avoir confirmé à madame Lebel que son crédit était accepté en raison de sa cote excellente et ce, le 14 avril 2014.

¹ *Djait c. Immeubles Yamiro inc.*, C.Q., 2005-02-08, SOQUIJ AZ-50300361, [2006] J.L. 47.

[8] Toutefois, déclare-t-il, madame Lebel se ravise et l'informe, par lettre avis datée du 22 avril 2014, qu'elle ne désire plus signer le bail en question.

[9] Compte tenu que madame Lebel n'a pas emménagé dans le logement alors qu'elle avait signé une demande de location à laquelle elle s'engageait à signer un bail au plus tard le septième jour après avoir été informée que sa demande de location était acceptée, le locateur demande des dommages-intérêts au montant de 9 523 \$.

[10] Il soutient qu'il a vendu l'immeuble de huit logements le 15 septembre 2014 et qu'il a signé une convention l'engageant à payer le loyer des mois où le logement concerné resterait vacant, au plus tard jusqu'au mois de juin 2015 inclusivement.

[11] Il allègue que le logement ne s'est reloué que le 15 juin 2015, ainsi, il réclame l'équivalent des loyers perdus, pour la période du 1^{er} juillet 2014 jusqu'au 15 juin 2015, totalisant onze mois et demi, pour une somme totale de 9 430 \$.

[12] Le locateur soumet en preuve :

- La demande de location signée par madame Maryse Lebel;
- L'enquête de crédit de madame Maryse Lebel;
- Deux autres enquêtes de crédit pour des candidats refusés;
- Lettre de madame Maryse Lebel qui se ravise et ne veut plus signer le bail;
- Annonces publicitaires pour relouer le logement pour le mois d'avril 2014 et du mois d'octobre 2014 au mois de mars 2015 ;
- L'acte de vente de l'immeuble, l'entente de cautionnement intervenue entre le vendeur et l'acheteur et l'index aux immeubles;
- Le bail du nouveau locataire débutant le 15 juin 2015 ;
- Les relevés bancaires de monsieur François Audet démontrant les paiements de 820 \$;
- Une enquête de crédit qui aurait été faite pour un locataire potentiel par le nouveau locateur en date au mois de mars 2015.

ANALYSE ET DROIT APPLICABLE

[13] D'entrée de jeu, il est pertinent de rappeler que les articles 2803, 2804 et 2845 du *Code civil du Québec* (ci-après « 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 et des éléments de preuve étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

[14] D'autre part, examinons la législation en matière de promesse de contracter.

[15] Lorsqu'une personne offre de concrétiser un contrat avec une autre et que cette dernière accepte, l'offre acceptée devient une promesse de signer un tel contrat. Ainsi, se résume succinctement les articles du *Code civil du Québec* portant sur l'offre et de l'acceptation.

[16] Les articles 1388, 1390 et 1396 C.c.Q. sont pertinents à ce sujet et se lisent comme suit :

« **1388.** Est une offre de contracter, la proposition qui comporte tous les éléments essentiels du contrat envisagé et qui indique la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. »

« **1390.** L'offre de contracter peut être faite à une personne déterminée ou indéterminée; elle peut être assortie ou non d'un délai pour son acceptation.

Celle qui est assortie d'un délai est irrévocable avant l'expiration du délai; celle qui n'en est pas assortie demeure révocable tant que l'offrant n'a pas reçu l'acceptation. »

« **1396.** L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie.

La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement. »

[17] En vertu des articles précités, le Tribunal estime que lorsque le locateur a avisé la locataire qu'il avait accepté son offre, il y a donc eu promesse de conclure un bail.

[18] La lettre que la locataire a expédiée au locateur à l'effet qu'elle ne voulait plus signer le bail est en fait une preuve que son offre de contracter avec le locateur avait été acceptée au préalable.

[19] Ainsi, à partir du moment de l'acceptation de l'offre par le locateur, les parties sont liées par un bail, de sorte que ni le locateur ni le locataire ne peuvent s'y soustraire et sont tous deux responsables des obligations leur incombant en vertu de ce bail.

[20] Entre autres obligations, le locataire est tenu de payer pendant la durée de bail et le loyer convenu et ce, en vertu de l'article 1855 C.c.Q.

[21] Par ailleurs, l'article 1863 C.c.Q., confère au locateur le droit de réclamer les loyers impayés ainsi qu'en dommages-intérêts pour l'équivalent des mois de loyers perdus, lorsque le locataire n'exécute pas ses obligations :

« **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. »

[22] Toutefois, même si le locateur peut réclamer des dommages-intérêts, il a tout de même intérêt à soumettre devant le Tribunal les démarches qu'il a entreprises pour relouer le logement, afin de minimiser ses dommages.

[23] Pour illustrer ce principe, le juge Laskin, dans un arrêt de la Cour suprême², écrivait :

« (...) un demandeur lésé a le droit de recouvrer les dommages-intérêts pour les pertes qu'il a subies, mais l'étendue de ces pertes dépend de la question de savoir s'il a pris ou non les mesures raisonnables pour éviter qu'elles s'accroissent immodérément. »

[24] L'article 1479 C.c.Q. reprend d'ailleurs ce principe en ces termes :

« **1479.** La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter. »

[25] Après analyse de la preuve, des témoignages et de la législation pertinente, le Tribunal fait les constatations suivantes.

[26] Il y a eu promesse de contracter et les parties étaient liées par un bail.

[27] Le Tribunal n'est pas satisfait des explications données par le locateur concernant la période qui s'est écoulée entre la période où la locataire n'a pas pris possession du logement et la relocation de celui-ci, puisque depuis le 15 septembre 2014, monsieur Audet n'était plus le locateur.

[28] Par ailleurs, monsieur Audet a signé une entente avec un tiers lorsqu'il a vendu l'immeuble, laquelle n'est pas opposable à madame Lebel, de sorte que le Tribunal estime que monsieur Audet n'a pas l'intérêt nécessaire pour réclamer des dommages-intérêts pour l'équivalent des loyers perdus alors qu'il n'était plus le locateur, d'autant plus qu'en vertu de cette entente, c'est l'acquéreur qui s'engageait à faire tous les efforts raisonnables pour relouer le logement.

[29] Pour ces raisons, le Tribunal n'accordera des dommages-intérêts que pour la période du 1^{er} juin 2014 au 15 septembre 2014, soit la période où le demandeur était locateur, pour une somme totale de 2 870 \$.

[30] **CONSIDÉRANT** l'ensemble de la preuve soumise devant le Tribunal;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[31] **ACCORDE** en partie la demande de monsieur François Audet;

² *Red Deer College c. Michaels*, C.S. Can., [1976] 2 R.C.S. 324.

[32] **CONDAMNE** madame Maryse Lebel à payer à monsieur François Audet, la somme de 2 870 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 9 octobre 2015, en plus des frais judiciaires et de signification de 81 \$;

[33] **RÉSERVE** ses recours au locateur;

[34] **REJETTE** quant au surplus.

Lucie Béliveau

Présence(s) : le locateur

Date de l'audience : 21 novembre 2017