

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **368699 31 20171127 G**

No demande : **2384009**

Date : 05 avril 2018

Régisseure : Francine Jodoin, juge administrative

INTERRENT CLV GROUP INC

Locateur - Partie demanderesse

c.

JOCELYN SIMON DAIGLE

Locataire - Partie défenderesse

---

## DÉCISION

---

[1] Le locateur demande la résiliation du bail, le recouvrement du loyer ainsi que le loyer dû au moment de l'audience, l'exécution provisoire et les frais.

### CONTEXTE

[2] Le litige concerne l'usage d'un stationnement par le locataire et le coût de celui-ci.

[3] La réclamation du locateur porte exclusivement sur le paiement du stationnement qui n'a pas été fait par le locataire et la prétention de ce dernier que l'usage du stationnement est inclus dans son loyer pour le logement qu'il occupe.

### LES FAITS

[4] Le locateur achète la propriété en mars 2016. L'immeuble contient plus de 170 logements et seulement une quinzaine d'espaces de stationnement intérieurs.

[5] Le bail remis lors de l'achat comporte une annotation que le stationnement intérieur (bien que coché) n'est pas inclus.

[6] Ce bail prévoit la location du logement situé à l'appartement 304 pour la période du 1<sup>er</sup> août 2015 au 31 juillet 2016, au loyer mensuel de 845 \$.

[7] Auparavant, le locataire occupait l'appartement 204, en vertu d'un bail au loyer mensuel de 860 \$.

[8] À cette époque, il signe un contrat distinct pour la location d'un espace de stationnement au coût mensuel de 120 \$. Ce contrat concerne la période du 1<sup>er</sup> août 2012 au 31 juillet 2013.

[9] Il contient les clauses suivantes :

« Le présent bail sera en vigueur concurrentement avec le bail du local 204 sis dans le même immeuble et sera automatiquement annulé, sauf recours, advenant résiliation du bail dudit local. »

« Le présent bail pourra être annulé par le Locateur si le Locataire fait défaut de se conformer aux dispositions du présent bail ou aux règlements. »

« Le Bail sera renouvelé de mois en mois à moins qu'une des Parties n'avise l'autre de son intention de mettre fin au bail en donnant un avis écrit d'au moins un mois. » [Notre soulignement]

[10] Le locateur réclame 720 \$, soit le loyer pour le stationnement depuis septembre 2017 à février 2018 (120 \$ X 6 mois).

[11] Le locataire nie devoir ce montant. Il soutient que lors de la signature du bail en 2015 pour son appartement actuel, il s'est plaint auprès de la gestionnaire de l'époque quant au coût du stationnement. Il ne souhaitait plus assumer cette somme. Les autres locataires, dit-il, ne payaient pas un loyer supplémentaire pour le stationnement.

[12] Comme il est un bon locataire, dit-il, la gestionnaire a accepté de biffer sur le bail les termes « pas inclus ». Sa copie en témoigne, bien que celle du locateur ne comporte pas ce changement. Malgré cela, il a quand même payé 120 \$ à tous les mois depuis, par crainte de représailles. On lui disait que le contrat de stationnement signé antérieurement s'appliquait à son nouveau logement et il a voulu éviter une éviction pour non-paiement.

[13] En septembre 2017, il a acheté une vignette publique de stationnement, car il y avait des problèmes d'accès au stationnement et a cessé de payer.

[14] Il a voulu connaître la tarification associée à l'usage des espaces de stationnement pour les autres locataires, ce qu'on lui a refusé. Il a reçu, à l'automne 2017, un contrat de stationnement qu'on lui a demandé de signer, ce qu'il a refusé.

[15] Il a contesté les avis de modification des conditions du bail qui incluait le loyer pour le stationnement en 2016 et 2017. Ces dossiers sont toujours en attente de fixation.

[16] Finalement, il ajoute avoir fait un dépôt de loyer illégal qui a toutefois déjà été remboursé sur le loyer payable (avril 2016).

[17] Le locateur soutient que l'arrêt de paiement du stationnement est concomitant aux travaux réalisés dans l'immeuble et ce n'est qu'alors que le locataire a invoqué l'absence de contrat pour son stationnement.

[18] Il demande la résiliation du contrat de stationnement et le paiement des loyers exigibles.

## ANALYSE

[19] Le droit du locataire de faire usage d'un espace de stationnement n'est pas contesté. Le coût du stationnement est-il inclus au bail du logement ou non ?

[20] Le Tribunal s'est interrogé sur sa compétence à statuer sur la réclamation du locateur, laquelle ne vise que le paiement du loyer pour le stationnement<sup>1</sup>.

[21] En effet, l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement*<sup>2</sup>(la Loi) confère au présent Tribunal une compétence en ce qui concerne les litiges découlant du bail d'un logement, selon le seuil monétaire déterminé. Toutefois, les dispositions d'ordre public<sup>3</sup> applicables au louage résidentiel régissent également les baux relatifs aux services, accessoires et dépendances du logement<sup>4</sup>.

[22] D'ailleurs, en matière de fixation de loyer, l'article 1 du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*<sup>5</sup> définit le terme loyer comme étant le prix mensuel de la jouissance d'un logement avec ses services, accessoires et dépendances, même s'ils font l'objet d'un contre distinct du bail.

<sup>1</sup> *Béland c. Lemieux*, 2014 QCRDL 22725, *Propriété Bella Vita inc. c. Williams*, 2014 QCRDL 27642, *Lamour c. Angel Dust Musique inc.* 2006 QCRDL (31-051123-130A).

<sup>2</sup> RLRQ c. R-8.1.

<sup>3</sup> Article 1893 du *Code civil du Québec*.

<sup>4</sup> Article 1892 du *Code civil du Québec*. *Appartements 4555 Bonavista inc. c. Dennick*, 2012 QCRDL 42199, *Lampron c. Coopérative d'habitation Lézarts*, 2012 QCRDL 24803, *Mihaescu c. Plamondon*, 2013 QCRDL 37131, *Pinel c. Saga realties*, RL Laval, 36-040623-013G (30 août 2004), *Rocheleau c. L.G.R. Rouleau*, R.L. Montréal, 31-001106-044G (5 juin 2002), *Boucher c. S.H.D.M.* R.L. 31-950703-011G (21 février 1996).

<sup>5</sup> RLRQ c. R-8.1, r.2.

[23] En l'occurrence, le litige concerne l'interprétation et l'application du bail de logement du locataire, lequel contient une clause d'inclusion de l'usage du stationnement. Le Tribunal estime donc avoir la compétence nécessaire pour disposer du litige.

[24] À cet égard, le locataire a le fardeau de prouver, par prépondérance de preuve, le bien-fondé de ses prétentions (article 2803 *Code civil du Québec*).

[25] Malgré le contenu du contrat de bail, le témoignage du locataire est admis au Tribunal de la Régie du logement, notamment pour interpréter ou compléter un écrit, et même pour en contredire ou changer les termes en certaines circonstances en vertu de l'article 77 de la *Loi*.

[26] Le locataire admet que sur le bail signé pour la période du 1<sup>er</sup> août 2015, le stationnement intérieur est coché avec l'annotation « pas inclus ». Tous s'entendent pour dire que cela n'exclut pas l'usage du stationnement, mais indique que le coût n'est pas inclus dans le bail de logement.

[27] Les parties sont alors liées par un contrat de bail de stationnement conclu en 2012 alors que le locataire occupait alors un autre appartement.

[28] Par la suite, le locataire affirme s'être plaint de cette situation et avoir obtenu une entente subséquente par laquelle le locateur accepte de lui permettre d'utiliser l'espace de stationnement gratuitement.

[29] Le locateur renonce ainsi à lui réclamer le loyer mensuel de 120 \$ pour le stationnement.

[30] Il reconnaît pourtant que la gestionnaire du locateur est revenue sur sa décision et qu'il a payé, tel que convenu, le coût du stationnement du 1<sup>er</sup> août 2015 au 30 août 2017.

[31] Il est incongru pour le locataire de soutenir que le contrat de stationnement ne lui est plus opposable, car lié à l'appartement 204 et du même souffle soutenir qu'il a droit à un espace de stationnement, alors que son bail indique qu'il n'est pas inclus.

[32] À cet égard, la divergence dans les baux respectifs des parties doit être tranchée en faveur du locateur.

[33] La modification rayant les termes « pas inclus » dans la copie du locataire ne se retrouve pas dans celle du locateur. Cette modification n'est pas paraphée et outre le témoignage du locataire, rien n'indique que le locateur ait accepté une telle modification.

[34] Par ailleurs, dans le but de déterminer la véritable intention des parties lors de la conclusion d'un contrat, le Tribunal peut analyser la conduite des parties et non seulement leur témoignage lorsqu'il y a un doute, une ambiguïté dans le sens donné à leur entente et que les parties se sont mal exprimées<sup>6</sup>.

[35] Dans leur *Traité sur les obligations*, les auteurs, Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, écrivent :

« L'examen de la façon dont les parties se sont conduites par rapport au contrat, dans leurs négociations, et surtout de leur attitude après sa conclusion est souvent une aide précieuse dans son interprétation (...). Les tribunaux prennent souvent acte du comportement des parties pour voir comment les contractants avaient compris leur engagement et repousser une tentative d'interprétation contredisant cette conduite. »<sup>7</sup>

[36] Ici, le loyer pour le stationnement ayant toujours été payé jusqu'à ce que l'accès à l'espace ait été restreint, le Tribunal estime que cela confirme la thèse que l'usage du stationnement n'est pas inclus dans le coût du loyer prévu au bail pour la location du logement.

[37] Le fait que le loyer pour le stationnement ait été fixé conformément au bail en vigueur depuis 2012 ou par une nouvelle entente entre les parties, ne change rien à cela.

[38] Le Tribunal peut bien croire que le locataire s'estime lésé en comparant les ententes des autres locataires de l'immeuble, mais cela ne peut d'aucune façon affecter le contenu de ses propres obligations contractuelles.

[39] Le locateur a établi le bien-fondé de sa réclamation et le Tribunal conclut que le locataire doit 720 \$, à titre de loyer pour le stationnement de l'immeuble. Le locataire conserve ses recours en ce qui concerne la perte de jouissance des lieux.

<sup>6</sup> Gendron, François, *L'interprétation des contrats*, Montréal, Édition Wilson & Lafleur, 2002, p.15, 26 et 27. Voir les articles 1425 et 1426 C.c.Q.

<sup>7</sup> Baudouin, Jean-Louis et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 5e édition, Les Éditions Yvon Blais inc., pp. 350-351.

[40] Dans l'affaire *Gestion Clauval inc. c. Mézadiou*,<sup>8</sup> le litige portait, comme ici, sur le paiement du bail de stationnement et le Tribunal prononce la résiliation de ce contrat seulement.

[41] Le présent Tribunal est du même avis. L'article 1971 du *Code civil du Québec* permet la résiliation du bail en cas de non-paiement de loyer pour plus de trois semaines. Le loyer étant ici associé au contrat de stationnement, il y a lieu de résilier celui-ci.

[42] La preuve soumise ne justifie pas l'exécution provisoire de la présente décision.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**À défaut de paiement avant jugement**

[43] **RÉSILIE** le bail de stationnement et **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants de l'espace de stationnement;

[44] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur la somme de 720 \$, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 27 novembre 2017 sur la somme de 360 \$ et sur le solde à compter de l'échéance de chaque loyer, plus les frais judiciaires de 84 \$;

[45] **REJETTE** la demande quant au surplus.

---

Francine Jodoin

Présence(s) : M<sup>e</sup> Anthony Soliman, avocat du locateur  
le locataire

Date de l'audience : 27 février 2018

---

<sup>8</sup> 2012 QCRDL 25210. Voir également, *S.e.c. 55 des Pins / Immeuble 37 Roosevelt c. Weiner*, 2014 QCRDL 1036.

