

Chayer c. Dufort

2018 QCRDL 17896

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **332424 31 20170421 G**
343919 31 20170628 G

No demande : **2227701**
2277870

Date : 29 mai 2018

Régisseur : Marc C. Forest, juge administratif

ROBERT CHAYER
Locataire - Partie demanderesse
(332424 31 20170421 G)
Partie défenderesse
(343919 31 20170628 G)

c.

GÉRALD DUFORT
Locateur - Partie défenderesse
(332424 31 20170421 G)
Partie demanderesse
(343919 31 20170628 G)

D É C I S I O N

La demande

[1] Le locateur demande que le Tribunal procède à la résiliation du bail et condamne le locataire à payer des loyers dus.

[2] Le locataire, pour sa part, demande que le Tribunal condamne le locateur à des dommages moraux pour troubles et inconvénients (44 000 \$), des dommages punitifs (8 500 \$), une diminution de loyer (55 \$ par mois de juillet 2016 à novembre 2017), ainsi que le remboursement de frais (2 141,61 \$).

[3] Le locataire ayant quitté son logement, la demande de résiliation de bail n'est plus pertinente.

Questions en litige

[4] Le locataire doit-il des loyers?

[5] Le locataire a-t-il droit à des dommages moraux?

[6] Si oui à combien?

[7] Le locataire a-t-il droit à des dommages punitifs?

[8] Si oui à combien?

[9] Le locataire a-t-il droit à une diminution de loyer?

[10] Le locataire a-t-il droit à un remboursement de frais?

Analyse et commentaires

- [11] Le locataire a habité le logement concerné durant une douzaine d'années.
- [12] Il a quitté le logement définitivement en novembre 2017, mais il dit l'avoir quitté en partie avec ses enfants en juillet parce qu'il ne pouvait plus y vivre. D'août à novembre 2017, le locataire dit avoir conservé son logement à titre de gardien des lieux pour éviter que le locateur n'endommage le logement et mettre ces dommages à sa charge.
- [13] Dans les premières années, il y avait une relation amicale entre les parties, mais lors de la dernière année, cette relation se serait gravement détériorée.
- [14] Préalablement dans les années précédentes, il dit s'être plaint régulièrement auprès du locateur, afin que celui-ci effectuât des travaux, mais selon lui, le locateur n'était pas intéressé à faire quelques travaux que ce soit.
- [15] Il raconte qu'en novembre 2016, le locateur aurait obtenu un jugement contre lui pour non-paiement de loyer et qu'un bref d'expulsion a été émis. Finalement, il a continué d'habiter le logement puisque tous les loyers avaient été payés.
- [16] Le locateur a reconnu que ce bref d'expulsion a été émis par erreur, car les loyers avaient effectivement tous été payés.
- [17] Le locateur lui aurait fait des menaces de mort. Cet événement est aussi admis par le locateur qui regrette d'avoir dit une telle chose.
- [18] Le locataire continue son témoignage en précisant que le locateur ne voulait pas lui faire de reçu suite au paiement de loyer. Lors de la dernière année, le locateur aurait aussi refusé de lui signer un formulaire, afin que le locataire puisse récupérer une certaine somme d'argent par un programme gouvernemental admissible au locataire.
- [19] Il dit avoir vécu presque un an avec des bruits de jappements de chien du voisin, alors que le locateur ne voulait pas intervenir.
- [20] Les policiers sont intervenus régulièrement pour régler les litiges entre les parties. Ceux-ci ont même dû retirer au locateur, tous ses fusils et lui ordonner de lui plus se présenter à son immeuble et de ne pas tenter de rejoindre le locataire.
- [21] Tous ces événements lui ont procuré du stress et de l'angoisse.
- [22] Selon le locateur, le comportement du locataire à son égard a changé lorsqu'il a dû expulser de son logement, l'amie de cœur du locataire parce qu'elle ne payait pas son logement.
- [23] Le locataire n'aurait pas accepté cette expulsion et aurait voulu se venger contre son locateur.
- [24] Selon une locataire qui habite actuellement l'immeuble et qui est complètement impartiale entre les parties, elle aurait entendu le locataire dire à son amie que le locateur avait de l'argent et qu'il allait payer le vieux christ.
- [25] Il y avait eu un incident où le locataire s'est plaint que le locateur aurait circulé à grande vitesse avec son véhicule, sur le terrain de l'immeuble et aurait pu frapper l'amie du locataire.
- [26] Selon un témoin visuel de cet incident, c'est cette dernière qui se serait lancée devant le véhicule du locateur.
- [27] Et dans un autre événement, ce même témoin a entendu le locataire dire à son amie qu'il s'était fait un dégât d'eau, laissant ainsi voir qu'il était responsable d'un dégât d'eau.
- [28] Un autre témoignage que le Tribunal ne peut passer sous silence, c'est celui de la locataire qui a pris possession du logement du locataire, après le départ de celui-ci, où elle dit avoir trouvé 11 couteaux dans le drain du lavabo.

Domages moraux pour troubles et inconvénients

- [29] Le locataire réclame des dommages moraux pour troubles et inconvénients.

[30] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore (La responsabilité civile, 8^e éd. vol. 1, « Principes généraux », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014), mentionnent ceci sur les dommages moraux :

1-605 - Dommages-intérêts non pécuniaires - La plupart du temps cependant, l'essentiel de la réclamation est constitué des dommages moraux éprouvés par la victime. Il s'agit alors de compenser l'atteinte à sa réputation et de chercher à réparer l'humiliation, le mépris, la haine ou le ridicule dont elle a fait l'objet. Les sommes accordées par les tribunaux varient selon les espèces. Parfois ils n'octroient qu'une compensation symbolique pour souligner la sanction de la diffamation, notamment lorsqu'ils estiment que le fait allégué était vrai, mais qu'il y a quand même eu faute dans sa publication. Comme le constatait la Cour d'appel, la jurisprudence récente a tendance à se montrer plus généreuse. La cour mentionne également que les précédents en la matière peuvent servir de guide afin de ne pas transformer les recours en " sorte de loterie ". Lorsque l'attaque est intentionnelle, on peut également y ajouter les dommages punitifs.

[31] Selon ces auteurs, le Tribunal ne pense pas que le locataire aurait droit d'obtenir de tels dommages.

[32] Les témoignages crédibles de la locataire voisine qui a entendu le locataire prononcé des paroles de vengeance contre le locateur, à l'effet qu'il aurait volontairement brisé du matériel et de l'autre locataire qui a pris possession du logement du locataire et qui a découvert des couteaux dans un tuyau, poussent le Tribunal à croire que le témoignage du locataire est grossièrement exagéré concernant son stress.

[33] Le fait aussi que le locataire réclame un montant aussi gros que 44 000 \$ en dommages moraux influence la crédibilité de sa demande.

[34] Le Tribunal ne comprend nullement la logique du locataire qui dit avoir quitté son logement au mois d'août 2017, mais y être resté à titre de gardien jusqu'à novembre 2017. La raison qu'il donne pour tenter de convaincre le Tribunal est qu'il avait peur que le locateur puisse endommager le logement et lui faire porter le fardeau de ces dommages.

[35] Pour quelqu'un qui se sentait traqué, suivi, harcelé et intimidé, pourquoi n'a-t-il tout simplement pas pris des photos de son logement, faire constater l'état des lieux par des témoins crédibles et déguerpir le plus rapidement possible, pour que cesse les gestes inappropriés dont il se disait victime.

[36] Rester sur les lieux à titre de gardien ne tient tout simplement pour la route de la logique.

[37] C'est peut-être le locateur qui a raison lorsqu'il a plaidé que le locataire désirait plutôt demeurer sur les lieux empêchant ainsi le locateur de pouvoir relouer le logement à des tiers. En fait, cette théorie est encore plus plausible du fait que le locataire occupait un autre logement avec ses enfants et qui n'avait plus aucun intérêt dans le logement dont il est ici question.

[38] Le Tribunal est conscient qu'à aucun moment, le locateur ne peut faire des menaces de mort à un locataire, ni lui faire quelques reproches que ce soit concernant son statut social.

[39] Mais le comportement du locataire milite grandement à ce qu'il ne puisse recevoir une indemnité pour troubles et inconvénients. Il est à la source de ses problèmes.

[40] Le fait qu'il y a eu un dégât d'eau et que le locataire s'est vanté à son amie, qu'il s'était fait un dégât d'eau, confirme qu'il est l'auteur de cette situation.

[41] Le fait que la locataire qui a pris possession du logement du locataire après son départ ait trouvé 11 couteaux dans un tuyau. On peut en échapper un, deux et si on est vraiment maladroit 3, mais de là à en trouver 11, ça devient un peu délibéré. Le locataire n'a jamais nié ce fait.

[42] Le fait qu'un témoin oculaire a constaté que c'est l'amie du locataire qui se serait lancée devant la voiture du locateur et non l'inverse comme le locataire le disait.

[43] Le fait que le locataire a communiqué à de multiples reprises avec les policiers et qu'à chaque fois que ceux-ci se présentaient au logement, leurs constatations étaient qu'il n'y avait aucune accusation de déposée contre le locateur.

Dommages punitifs

[44] Dans la cause *Ville De Montréal c. David Kavanaght*, la Cour d'appel (500-09-022095-111, 15 novembre 2013) a mentionné ceci concernant les dommages punitifs ou exemplaires :

[17] Le juge Dalphond, reprenant les propos de la juge L'Heureux-Dubé dans l'arrêt *St-Ferdinand*[14], expose, dans l'arrêt *Genex Communications inc. c. Association québécoise de l'industrie du disque, du spectacle et de la vidéo*, ce qui est exigé pour que l'on puisse conclure à une atteinte illicite et intentionnelle. Il écrit[15] :

[91] L'octroi de dommages punitifs en vertu de la *Charte* n'est pas tributaire d'un sentiment de réprobation chez le juge ou le public, mais plutôt d'une preuve d'un état d'esprit de l'auteur de la faute qui dénote une volonté de causer l'atteinte au droit protégé ou une indifférence à l'atteinte que cet auteur sait des plus probables. Dans l'arrêt *St-Ferdinand*, précité, la Cour suprême précise les conditions devant exister pour qu'il y ait « une atteinte illicite et intentionnelle » au sens du second alinéa de l'article 49 de la *Charte* :

[121] En conséquence, il y aura atteinte illicite et intentionnelle au sens du second alinéa de l'art. 49 de la *Charte* lorsque l'auteur de l'atteinte illicite a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences, immédiates et naturelles ou au moins extrêmement probables, que cette conduite engendrera. Ce critère est moins strict que l'intention particulière, mais dépasse, toutefois, la simple négligence. Ainsi, l'insouciance dont fait preuve un individu quant aux conséquences de ses actes fautifs, si déréglée et téméraire soit-elle, ne satisfera pas, à elle seule, à ce critère.

[18] Par ailleurs, pour que la responsabilité de l'employeur soit engagée « il doit être prouvé que la volonté de causer les conséquences de l'atteinte illicite était la sienne ou lui était imputable »[16]. Le juge Gonthier énonce certains indices propres à établir une présomption de fait relative à la volonté de causer les conséquences de l'atteinte illicite[17] :

111 Les ordres donnés par le commettant, la connaissance ou la non-interdiction des actes illicites, l'omission d'ordonner la cessation de ceux-ci ainsi que le niveau hiérarchique du poste du préposé fautif au sein de l'organisation du commettant sont des éléments donnant lieu à une présomption de fait établissant, par prépondérance de preuve, l'existence de cette volonté du commettant à l'égard des conséquences de l'atteinte illicite à des droits selon la *Charte québécoise*.

112 En l'espèce, je suis d'avis qu'il y a preuve suffisante pour conclure à une volonté présumée ou imputable à l'intimée de porter atteinte à l'intégrité et à la dignité de l'appelant. Rappelons le contexte. Il y avait eu, avant même 1982, plusieurs cas d'emploi abusif de la force au sein du service de police de l'intimée, impliquant notamment les intimés Beaumont et Thireault. Que ces actes criminels n'aient été punis par la justice que quelques années après la nuit de torture de 1982 n'est pas significatif. Il s'agit d'une petite municipalité. Il serait étrange que l'intimée n'ait jamais eu vent du comportement de ses policiers et de son directeur de police avant le 1^{er} mars 1982. Il a fallu une enquête de la Commission de police pour mettre un terme au silence qui prévalait relativement à la violence au sein du service de police de l'intimée.

[Soulignement ajouté]

[19] Les faits retenus par le juge ne sont pas d'une telle nature et ne justifient pas l'octroi de dommages punitifs ou exemplaires.

[45] La Cour d'appel a décidé dans le dossier *Brizard c. McNicoll* 2013 QCCA 2192, le 18 décembre 2013, que les dommages punitifs peuvent être appliqués à chaque fois qu'il y a un manquement contractuel :

[59] **Dommages punitifs.** Le juge de première instance n'a pas accordé à Brizard les dommages punitifs que celui-ci réclamait et qu'il réclame toujours en appel, à raison de 25 000 \$ en ce qui concerne McNicoll et de 50 000 \$ en ce qui concerne Circuit Ford. Brizard fonde sa demande sur les articles 4 (atteinte à sa dignité), 6 (atteinte à la jouissance de ses biens) et 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

[60] Avec égards pour l'opinion contraire, j'estime, à l'instar du juge de première instance, qu'il n'y a pas lieu d'octroyer ici des dommages punitifs. La preuve ne démontre pas d'atteinte à la dignité de Brizard au sens de l'article 4 de la *Charte québécoise*, atteinte qui ne peut être de l'ordre de la blessure d'amour-propre, du seul chagrin ou même de la déconvenue professionnelle.

[61] La preuve ne démontre pas non plus d'atteinte à la jouissance paisible et à la libre disposition des biens de Brizard. Là-dessus, je partage l'avis du juge Beauregard (dissident, mais pas sur ce point) dans *Shama Textiles Inc./Tissus Shama inc. c. Certain Underwriters at Lloyd's*[12], paragr. 21 (avec l'accord du juge Rochon, au paragr. 61), ou encore celui du juge Forget dans *Azoulay c. Azoulay*[13], paragr. 41. On ne peut pas prétendre que tout manquement contractuel ou extracontractuel, même délibéré et même abusif, constitue une violation de l'article 6 de la *Charte québécoise* et il est peu probable que le législateur, lorsqu'il a édicté cette disposition, ait eu à l'esprit le genre de dispute dont il est ici question. De toute façon, s'il est des circonstances où l'article 6 pourrait s'appliquer dans un contexte comme celui de l'espèce, elles n'ont pas été établies.

No dossier : 332424 31 20170421 G
343919 31 20170628 G

No demande : 2227701
2277870

Page 5

[62] De plus, la preuve, ici, ne comporte rien qui permette de faire l'exercice prévu par l'article 1621, second al., C.c.Q.

[46] Dans la cause *Option Consommateurs c. Meubles Léons* (2017 QCCS 3526), la Cour supérieure décrit comme suit les dommages punitifs :

[150] Leur octroi vise à dissuader et décourager la répétition d'un comportement semblable tant à l'égard de la personne fautive que de la société en général[135]. Dans *Banque de Montréal c. Marcotte*[136], la Cour suprême affirme que le tribunal doit minimalement obtenir des explications satisfaisantes pour expliquer les violations à la loi afin de lui permettre de mieux apprécier s'il doit accorder des dommages-intérêts punitifs et, dans cette éventualité, d'en calibrer adéquatement la quotité.[137]

[47] Le but d'octroyer des dommages punitifs consiste selon la jurisprudence mentionnée précédemment à décourager des gens à adopter un comportement non désiré et inacceptable en société.

[48] Sur ce point, le Tribunal ne peut accepter les menaces de mort faites par le locateur à l'endroit du locataire et dont l'auteur a admis avoir prononcé ces paroles. Bien qu'il le regrette, il a quand même provoqué du stress chez le locataire à la suite de ces paroles.

[49] De plus, le locateur, qui a admis les faits, a attaqué la condition sociale du locataire en le traitant de « Maudit BS ». Le Tribunal tient à rappeler au locateur que c'est cette personne qui lui permette avec ses maigres revenus de rembourser son hypothèque et ainsi de s'enrichir. Il se devrait donc d'être respectueux envers les gens qu'il l'aide à augmenter son patrimoine.

[50] Concernant les événements pour le bref d'expulsion, le Tribunal ne compte pas sanctionner le locateur puisqu'il croit à l'erreur de celui-ci.

[51] Pour ces deux motifs, le Tribunal croit opportun d'octroyer au locataire la somme de 1 000 \$ en espérant décourager tout autre locateur d'agir de la sorte.

Diminution de loyer

[52] Au sujet de la diminution de loyer, le Tribunal souscrit à l'opinion de M^e Gilles Joly dans l'affaire *Gagné c. Larocque* :

« Le recours en diminution de loyer a pour but de rétablir l'équilibre dans la prestation de chacune des parties au bail; lorsque le montant du loyer ne représente plus la valeur de la prestation des obligations rencontrées par le locateur parce que certains des services ne sont plus dispensés ou que le locataire n'a plus la pleine et entière jouissance des lieux loués, le loyer doit être réduit en proportion de la diminution subie.

Il s'agit en somme de rétablir le loyer au niveau de la valeur des obligations rencontrées par le locateur par rapport à ce qui est prévu au bail; la diminution ainsi accordée correspond à la perte de la valeur des services ou des obligations que le locateur ne dispense plus. Il ne s'agit donc pas d'une compensation pour des dommages ou des inconvénients que la situation peut causer ».

[53] Le recours en diminution de loyer vise à rétablir l'équilibre entre le loyer payé par le locataire et la prestation de service du locateur. Le Tribunal souscrit à l'opinion de M^e Gilles Joly, dans la décision de *Girard c. Placements Bédard et Gauthier Enrg.*, lorsqu'il définit ainsi ce recours :

« Le recours en diminution de loyer est de nature « quantis minoris », c'est-à-dire qu'il cherche à rétablir un équilibre entre la prestation du locateur et celle de la locataire; en vertu du bail, le locateur doit procurer à la locataire la jouissance du logement qui y est décrit; en contrepartie, la locataire doit payer le loyer dont le montant doit équivaloir aux droits que le contrat lui procure. Or, dès que la locataire n'a plus la jouissance des lieux comme elle devrait l'avoir, elle peut exercer le recours en diminution de loyer afin que son obligation soit réduite en proportion du trouble qu'elle endure ».

[54] Le locateur a donc la responsabilité légale de procurer la pleine jouissance des lieux loués pendant toute la durée du bail. Lorsqu'un locateur est en défaut d'exécuter ses obligations, le locataire peut notamment avoir droit à une diminution de loyer, des dommages, le dépôt de son loyer et ultimement l'autorisation d'exécuter lui-même les réparations (articles 1863 et 1907 du *Code civil du Québec*).

No dossier : **332424 31 20170421 G**
343919 31 20170628 G

No demande : **2227701**
2277870

Page 6

[55] Pour la diminution de loyer, le Tribunal doit vérifier si pendant la période alléguée, le locataire a perdu la jouissance d'une partie de son logement. Le principe veut que le loyer soit pleinement exigible lorsqu'un locataire à l'usage normal du logement et des espaces communs. La diminution de loyer est applicable à compter de la date où le locataire l'a formellement avisé de la nécessité de la réparation.

[56] Le locataire dit ne pas avoir pu jouir de son logement de juillet 2016 à novembre 2017.

[57] Son exagération dans la demande de 44 000 \$ en dommages moraux, l'exagération dans l'histoire de son amie qui se serait faite presque frapper par le locateur, les couteaux trouvés dans ses tuyaux, sa confiance à son amie qu'il avait occasionné un bris et qu'il allait faire payer son locateur, lui enlève toute crédibilité dans sa demande de diminution de loyer, alors que deux témoins qui sont aussi d'autres locataires du locateur ont confirmé que le locateur était un homme qui s'occupait de ses affaires et procéderait rapidement à faire les travaux lorsque requis.

[58] Concernant les problèmes de jappements du chien du locataire voisin, le locataire ne précise pas la durée de ces incon vénients et il est en preuve que le locateur a agi promptement pour corriger la situation.

[59] Pour les problèmes de moisissures, aucune preuve scientifique n'a été présentée au Tribunal afin que celui-ci puisse constater qu'il ne s'agissait pas de simples moisissures de surface mais bien de moisissures majeures pouvant affecter la santé du locataire.

[60] Concernant les deux événements où le locataire se plaint que le locateur aurait pénétré illégalement dans son logement, ceux-ci ne sont pas fondés. La première fois, il y avait urgence suite à un dégât d'eau et la deuxième fois, un avis de 24 heures avait été donné au locataire.

[61] Le Tribunal ne croit pas non plus le locataire quand il dit qu'il avait quitté son logement en juillet et qu'il y revenait par peur que le locateur y mette le feu.

[62] Quel propriétaire qui à travailler toute sa vie pour se bâtir un portefeuille de 88 logements aurait intérêt à mettre le feu dans un de ses logements?

[63] Un autre point qui joue négativement contre le locataire c'est que celui-ci demande une diminution de loyer de juillet 2016 à novembre 2017.

[64] Or, la preuve entendue semble dénoter que le conflit entre les parties aurait débuté lorsque le locateur a dû mettre fin au bail de l'amie du locataire puisque celle-ci ne payait pas son loyer. Cet événement a eu lieu en avril 2017.

[65] De juillet 2016 à avril 2017, le locataire ne s'est plaint d'aucun problème avec son locateur. Celui-ci a commencé à se plaindre justement en avril 2017.

[66] Ce qui est encore difficile à comprendre, c'est que le locataire demande une diminution de loyer pour les mois d'août 2017 à novembre 2017, alors qu'il n'habitait même pas son logement puisqu'il y était comme il est dit lui-même, à titre de gardien.

[67] Comment peut-il invoquer une perte de jouissance de son logement alors qu'il ne l'habite pas.

[68] Pour toutes ces raisons, le Tribunal ne peut faire suite à la demande du locataire concernant sa demande de diminution de loyer.

Remboursement de frais

[69] Rien à la preuve ne justifie que le Tribunal condamne le locateur à verser quelque somme d'argent que ce soit au locataire à titre de remboursement de frais.

[70] Le locataire réclame le remboursement de frais de 2 141,61 \$, mais il ne dépose au Tribunal aucun reçu pouvant corroborer ses dires et obtenir un remboursement.

Loyer non payé

[71] Le locataire a avoué ne pas avoir payé son logement de juillet à novembre 2017 pour une somme due de 4 190 \$. Il doit donc acquitter cette somme auprès de son locateur.

No dossier : 332424 31 20170421 G
343919 31 20170628 G

No demande : 2227701
2277870

Page 7

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[72] **CONDAMNE** le locateur à verser au locataire la somme de 1 000 \$ à titre de dommages punitifs;

[73] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur la somme de 4 190 \$, plus l'intérêt au taux légal plus l'indemnité prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis le 28 juin 2017 sur la somme de 690 \$ et sur le solde à compter de l'échéance de chaque loyer;

[74] Chaque partie paie ces frais.

Marc C. Forest

Présence(s) : le locataire
M^e François W. Légaré, avocat du locataire
le locateur
M^e Jacques-Alexandre Le Bail, avocat du locateur

Dates des audiences : 20 février 2018 et 9 mai 2018