

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SAINT-JÉRÔME

No dossier : **386890 28 20180309 G**

No demande : **2458049**

Date : 04 juin 2018

Régisseuse : Isabelle Normand, juge administrative

MANOIR MELANÇON

Locateur - Partie demanderesse

c.

LAURENT SIMON

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

- [1] Le locateur demande la résiliation du bail et l'éviction de tous les occupants du logement ainsi que le recouvrement des frais, le tout exécutoire malgré appel.
- [2] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} décembre 2015 au 30 juin 2016, reconduit jusqu'au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 1 440 \$.
- [3] Au soutien de sa demande, le locateur témoigne que le locataire fume la cigarette et que cette fumée et l'odeur se propagent dans les logements adjacents.
- [4] Le logement concerné est une chambre avec salle de bain privée localisée dans une résidence pour personnes âgées semi-autonomes qui offre des soins.
- [5] Le 1^{er} décembre 2014, à la conclusion du bail, le locataire a signé le règlement de l'immeuble qui interdit de fumer dans le logement concerné.
- [6] Le locateur explique qu'il est interdit de fumer pour le danger du feu et des inconvénients subis par les autres locataires.
- [7] Les autres locataires de l'immeuble se plaignent de l'odeur de fumée provenant du logement occupé par le locataire.
- [8] En fait, le locataire a endommagé la cuvette de toilette par des brûlures de mégots en fumant et en faisant fonctionner le ventilateur pour ne pas se faire prendre par le locateur.
- [9] De plus, le locateur a été empêché de louer les chambres adjacentes à celle occupée par le locataire en raison des odeurs de fumée.
- [10] Le locateur relate qu'il avise presque quotidiennement depuis le 17 mai 2015 le locataire de cesser de fumer au logement concerné.
- [11] Le jour de l'audience, la preuve est à l'effet que le locataire a menacé une préposée du locateur lui indiquant qu'il ne peut fumer au logement concerné.

[12] Plusieurs intervenants sont impliqués au dossier, dont un travailleur social, le fils du locataire et des préposés du locateur.

[13] Malgré toutes les tentatives pour ce faire, le locataire ne respecte pas le règlement, ce qui nuit au locateur et aux autres locataires de l'immeuble.

[14] Le locateur a aménagé un endroit désigné afin que les locataires de l'immeuble puissent fumer.

[15] Le locataire a même été relocalisé près de l'endroit désigné pour fumer, mais il s'entête à continuer à fumer dans le logement concerné.

[16] Le locateur est informé que le locataire est en cours de processus de déménagement, mais tient à obtenir une décision du Tribunal, car à plusieurs reprises le locataire l'aurait informé qu'il quitterait de lui-même le logement concerné.

Question en litige

[17] L'utilisation de la cigarette, interdite au bail, peut-elle entraîner la résiliation du bail?

Analyse et décision

[18] Le locateur doit prouver que l'utilisation de la cigarette par le locataire justifie la résiliation du bail.

[19] Pour obtenir la résiliation du bail, le locateur doit démontrer que le locataire a manqué à l'une de ses obligations et, que cette faute lui cause, à lui-même ou aux autres occupants, un préjudice sérieux.

[20] Tel que le rappelle le juge administratif Serge Adam dans l'affaire *Chassé c. Charles*¹ :

« [32] Concernant la consommation de cannabis dans le logement et de l'odeur ainsi que la fumée s'y dégageant incluant les règles régissant le bon voisinage sont pertinentes à cette situation. 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."

[33] Dans la décision *Lacasse c. Picard*⁽²⁾, 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 insistances agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit."

[34] Comme le souligne l'auteur Pierre Gabriel Jobin, dans son traité portant sur le louage⁽³⁾ :

"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). [...]

¹ 2018 QCRDL 235, confirmé par la Cour du Québec 2018 QCCQ 2823.

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. "

[35] Récemment la Cour du Québec, sous la plume de l'honorable juge Dominique Vézina, répondait à une question sur comment évaluer le trouble du voisinage.⁽⁴⁾

"[30] Comme l'indique le professeur Pierre-Claude Lafond^[16], pour reconnaître le trouble de voisinage, le Tribunal dispose de pouvoirs discrétionnaires :

[...]

Évidemment même si les critères se veulent objectifs, les juges de première instance disposent d'un très large pouvoir discrétionnaire pour les apprécier. Ce qui peut paraître tolérable pour un voisin ne l'est pas nécessairement pour l'autre. Ainsi en va-t-il de la sensibilité au bruit. Tout dépend aussi de la gravité des inconvénients. Le seuil de tolérance à privilégier, confirme la Cour d'appel dans *Entreprises Auberge du Parc Itée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac*, un jugement rendu quelques mois après *Ciment du Saint-Laurent*, doit être celui d'une personne raisonnable qui subit l'inconvénient et qui est placée dans les mêmes circonstances. Donc, une mesure essentiellement objective.

[31] La Cour d'appel^[17], dans la décision précitée, offre un guide pour apprécier les inconvénients normaux :

'[17] En revanche, « les inconvénients normaux du voisinage » ne doivent pas être déterminés dans l'abstrait, mais plutôt en tenant compte de l'environnement dans lequel un abus du droit de propriété se serait matérialisé. Les limites de la tolérance que se doivent les voisins seront tracées « suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.'

[32] La détermination du caractère normal ou anormal des inconvénients repose donc sur un test objectif.

[33] Pour apprécier le caractère normal ou anormal des inconvénients, le Tribunal a entière discrétion.

[34] Dans *Plantons A et P inc. c. Delage*^[18], la Cour d'appel rappelle que la seule défense possible est de démontrer la normalité du trouble et son caractère raisonnable.

[35] Pour analyser les inconvénients, il faut considérer leur gravité et leur récurrence^[19] :

'[81] [...] La récurrence s'entend généralement d'un trouble continu ou répétitif s'étalant sur une durée assez longue, alors que la gravité renvoie à l'idée d'un préjudice réel et sérieux au regard de la nature et de la situation du fonds, des usages locaux, du moment des inconvénients, etc. [...]

[références omises]"

[36] Sur son allégation de son droit à la vie privée lui permettant de fumer du cannabis dans son logis, la Cour Suprême a statué que fumer de la marijuana à l'intérieur d'un logement relève plutôt d'une préférence quant à son mode de vie et ne saurait être un droit protégé.⁽⁵⁾

[37] Au surplus, cette même Cour Suprême reconnaissait que la protection de la population contre la fumée secondaire est un objectif d'intérêt légitime.⁽⁶⁾

[38] En effet, depuis plusieurs années, le législateur a prohibé l'usage du tabac dans les endroits publics et même dans certains endroits privés tels que les garderies en résidences privées où des enfants sont sur les lieux et dans les automobiles lorsque des enfants y prennent place.

[39] Si le législateur intervient régulièrement dans cet usage du tabac, c'est qu'il reconnaît les risques que l'exposition à la fumée du tabac fait courir aux non-fumeurs et la fumée de la marijuana n'y échappe pas, bien au contraire.

² R.L. Québec no. 18-890911-014G, r. juge administratif Gérald Bernard.

³ JOBIN, P.G., *Le louage*, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, EYB 1996, approx. 24 pages.

⁴ *Lubell c. Gobeil*, 2015 QCCQ 1410.

⁵ *R. c. Clay*, 2003, CSC 75 par.32.

⁶ *Canada Procureur général c JTI Macdonald Corp*, 2007, CSC 30 par. 30. »

(nos soulignements)

[21] Le juge administratif Pierre Gagnon précise qu'un décideur peut user de discrétion² :

« Dans le but de favoriser la stabilité et la permanence du rapport locatif, le législateur a prévu un tempérament qui confère une discrétion considérable au décideur. Celui-ci peut, au lieu de résilier le bail, accordé une « dernière chance » à la partie fautive en prononçant une ordonnance visant à faire cesser le comportement fautif [...] »

[22] Si les circonstances peuvent démontrer que ce sursis ne s'y prête pas, il n'est pas approprié d'émettre une telle ordonnance³.

[23] Par son absence à l'audience, le locataire ne peut s'exprimer sur cette demande de sursis qu'il aurait pu formuler.

[24] Le locateur doit démontrer de façon prépondérante que le comportement du locataire lui cause un préjudice sérieux pour justifier la résiliation du bail de ce dernier.

[25] Il a surmonté le fardeau de preuve qui lui incombait : le comportement du locataire lui a causé un préjudice sérieux.

[26] La soussignée est convaincue que la preuve administrée par le locateur justifie la résiliation du bail du locataire, car le locateur subit toujours un préjudice sérieux, réel et actuel en raison de son comportement inacceptable et aux manquements à ses obligations de locataire.

[27] Plusieurs décisions de ce Tribunal sont au même effet, ordonnant ainsi la résiliation du bail.

[28] En l'instance, le locateur a démontré de façon prépondérante que le locataire a eu des comportements répétés quant à l'usage de la cigarette qui est interdit dans les lieux privatifs⁴.

[29] Les deux conditions essentielles établies par la doctrine⁵ sont rencontrées en l'instance :

« 1. Il doit s'agir d'un inconvénient anormal ou excessif qui présente un caractère de persistance;

2. Le locataire auteur de trouble doit avoir agi de façon illégitime. »

[30] Le juge administratif Pierre Gagnon⁶ et M^e Isabelle Jodoin précisent ce qui suit relativement aux troubles de comportement, qui s'appliquent d'ailleurs aux relations entre le locataire et le locateur :

« L'obligation énoncée au premier alinéa de cet article [1860 c.c.Q.] est corrélative au principe général exprimé à l'article 976 C.c.Q. : « Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent [...]. L'une et l'autre des dispositions invitent les habitants d'un même immeuble à régler leurs habitudes de vie de façon conviviale [...] »

[31] Ces mêmes auteurs⁷ ajoutent à ce sujet qu'une ordonnance de sursis peut être accordée :

« Dans de nombreux cas où la résiliation est demandée et où un préjudice est établi, le bail peut quand même être maintenu par le tribunal. S'autorisant de l'article 1973 C.c.Q., la Régie ordonnera plutôt au locataire fautif de respecter la libre jouissance de ses voisins. Ce sursis de la dernière chance sera généralement accordé si la perspective de récidive est réduite. »

[32] Par son comportement inapproprié et ses manquements répétés à ses obligations, le locataire nuit au locateur et lui cause un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail liant les parties.

[33] Or, dû à la récurrence des incidents qui sont répétitifs, la soussignée n'est pas convaincue qu'une ordonnance en vertu des dispositions du premier alinéa de l'article 1973 C.c.Q., intimant au locataire de changer son comportement, est justifiée.

[34] Dans les circonstances de la présente affaire, considérant la preuve et les manquements multiples et répétés du locataire, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu d'émettre une telle ordonnance et résiliera le bail.

[35] Conséquemment, la demande du locateur est accueillie, avec frais judiciaires.

² *Louer un logement*, 2e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais Inc., 2012, p. 19.

³ Thérèse ROUSSEAU-HOULE et Martine DE BILLY, *Le bail du logement : Analyse de la jurisprudence*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1989, p. 172.

⁴ *Routhier c. Grenier*, 31-110603-079 G, Suzie Ducheine, juge administrative; *Khieu c. Gadzala*, 31-120312-009 G, Serge Adam, juge administratif; *O.M.H.M. c. Goudreault*, 32-950727-011 G, Gerald Bernard, juge administratif.

⁵ JOBIN, P.G., *Le louage*, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, EYB 1996, p. 252.

⁶ *Supra* note 2.

⁷ *Supra* note 2.

[36] Compte tenu de la conclusion à laquelle en arrive le Tribunal, la soussignée juge qu'il est désormais inutile de statuer sur les autres motifs de la demande.

[37] **CONSIDÉRANT** la preuve, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, selon les dispositions de l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*, n'est pas ordonnée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[38] **ACCUEILLE** en partie la demande du locateur;

[39] **RÉSILIE** le bail liant les parties et **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement;

[40] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 83 \$;

[41] **REJETTE** la demande du locateur quant aux autres conclusions.

Isabelle Normand

Présence(s) : le mandataire du locateur

Date de l'audience : 15 mai 2018

