

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier : **311920 18 20161228 G**

No demande : **2148337**

Date : 05 septembre 2018

Régisseur : Marc C. Forest, juge administratif

PAULINE CHAPADOS

Locataire - Partie demanderesse

c.

JEAN-FRANÇOIS FILLION

JOCELYN LACROIX

SYLVIE OUELLETTE

Locateurs - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

### La demande

[1] La locataire demande à ce que le Tribunal lui octroie une diminution de loyer ainsi que des dommages.

### Questions juridiques

[2] Les locateurs ont-ils commis une faute, donnant droit à des dommages payables à la locataire?

[3] La locataire a-t-elle perdu la jouissance de son logement pouvant résulter en une diminution de loyer?

### Analyse et commentaires

[4] La locataire habite l'immeuble depuis plusieurs années et en 2016, elle a aménagé dans un autre logement du même immeuble à un étage supérieur.

[5] La locataire paie un loyer mensuel de 665 \$ et son bail se termine au juin 2019.

[6] Ses problèmes ont commencé en septembre 2016 où la locataire reçoit vers 3 heures du matin, un appel de sa locatrice qui lui dit qu'elle vient de recevoir un appel des locataires qui habitent sous son logement et qui se plaignent du bruit de ronflement de la locataire.

[7] En octobre, la locataire reçoit la visite des locateurs qui la questionne sur son état de santé et voir avec elle comment le problème peut être réglé. Les locateurs lui remettent deux boîtes contenant des produits ayant pour effet de diminuer le ronflement.

[8] Le lendemain de cette rencontre, la locataire découvre sur le seuil de sa porte une feuille de rendez-vous pour un médecin, une carte avec l'inscription « prend soin de toi », et un contenant de liquide.

[9] En novembre, la locatrice s'informe auprès de la locataire si elle a consulté ou si elle va consulter.

[10] En décembre 2016, la locataire écrit aux locateurs pour leur dire de cesser de la harceler avec ses problèmes de ronflement.

[11] En réponse à cette lettre, les locateurs lui répondent par une mise en demeure qu'elle doit corriger la situation.

[12] Le 17 janvier 2017, comme la situation n'est pas corrigée, les locateurs déposent à la Régie du logement, une demande afin de faire résilier le bail dû aux problèmes de la locataire.

[13] Les locataires qui ont habité en bas de chez elle, sont venus témoigner qu'effectivement depuis septembre 2016, à chaque fois que la locataire couchait chez elle, ils ne pouvaient dormir dû aux bruits de ronflement de la locataire.

[14] Comme la locataire travaille de nuit, elle ne couche chez elle que les fins de semaine.

[15] Et le jour quand elle dormait, ils entendaient aussi les ronflements de la locataire.

[16] La locataire s'est sentie harcelée par les locateurs ainsi que par les locataires qui habitaient en bas de chez elle. Selon elle, les locataires d'en bas frappaient constamment sur leur plafond afin qu'elle cesse de faire du bruit.

[17] Selon la locataire, tous ces événements lui auraient causé bien des inconvénients comme une perte de jouissance de son logement, la peur de recevoir de la visite, la peur de faire fonctionner la hotte de cuisine, la peur d'ouvrir sa télévision.

[18] Elle a dû dormir dans le salon. Elle en a fait une dépression et a dû être en arrêt de travail durant trois (3) mois, ce qui lui a occasionné une perte de salaire. Elle ne dort plus et se sent constamment fatiguée.

[19] Quand la locataire dit que le *Code civil* précise que l'on doit accepter le bruit normal du voisinage, elle a raison.

**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 leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

[20] Mais est-ce qu'un ronflement fort qui dérange constamment les voisins constitue un inconvénient normal?

[21] Le Tribunal pense que non.

[22] Il est possible que la locataire souffre d'apnées du sommeil ou d'une autre maladie respiratoire qui a pour effet qu'elle produise un ronflement hors de l'ordinaire. Si c'est le cas et c'est ce qui semble être le cas, la locataire aurait tout intérêt à consulter un expert dans le domaine qui pourrait l'aider à avoir une meilleure respiration et c'est elle qui en serait la première gagnante.

[23] Mais si elle ne veut pas consulter, c'est son choix, mais elle ne peut imposer aux autres ses décisions personnelles qui affectent la qualité de vie des autres.

[24] Le Tribunal tient à rappeler l'article 1860 du *Code civil du Québec* qui mentionne qu'un locataire doit se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance des autres.

**1860.** Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

[25] Respirer c'est normal, essentiel et même indispensable. C'est une question de survie. Mais ronfler ce n'est pas une activité normale et si le symptôme persiste de façon totalement exagérée, il y a lieu de consulter, car le ronflement anormal est possiblement dû à une apnée du sommeil ou autre maladie quelconque, ce qui provoque beaucoup d'effets secondaires comme le manque de sommeil, la fatigue, le stress, etc.

[26] Le fait que la locataire refuse de se faire soigner pour ses problèmes de ronflement aigu cause chez les voisins des désagréments et ils n'ont pas à subir les effets négatifs des décisions de la locataire.

[27] Oui la locataire a raison quand elle dit qu'elle a droit à sa vie privée, mais ses voisins aussi.

[28] De la preuve qui a été produite, il en ressort que les locateurs ont tenté d'aider la locataire avec ses problèmes de santé afin qu'elle puisse continuer de rester dans son logement sans déranger les voisins.

[29] Le Tribunal n'y voit aucun geste de harcèlement ou d'intimidation dans les gestes posés par les locateurs.

[30] Dans une étude sur l'article 1902 du *Code civil du Québec*, M<sup>e</sup> Pierre Pratte, *Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec*, [1996], 56 r. du B.3, définit le harcèlement comme suit :

« De façon générale, le harcèlement suppose une conduite qui, en raison de l'effet dérangeant qu'elle produit avec une certaine continuité dans le temps, est susceptible de créer éventuellement, chez la victime, une pression psychologique suffisante de manière à obtenir le résultat ultimement recherché par l'auteur de cette conduite. Plus spécifiquement, le harcèlement interdit aux termes de l'article 1902 pourrait, à notre avis, être décrit comme suit :

Une conduite se manifestant par des paroles ou des actes et ayant comme conséquence de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement ».

[31] Et à la page 13 de ce même texte :

« L'effet de durabilité de la conduite fautive est une composante essentielle dans l'identification du harcèlement. À l'instar du harcèlement sexuel ou discriminatoire spécifique au logement, nous croyons que la continuité dans le temps s'établit soit par la répétition de certains actes, soit par un seul acte grave dans la mesure où il cause un préjudice nocif continu dans le temps ».

[32] Dans l'affaire *Huot c. Martineau* 300-05-000017-023 (2 novembre 2004), la Cour supérieure reprenait la définition suivante du harcèlement dont fait référence cet article 1902 précité :

« Le harcèlement est un comportement volontaire, généralement répété et continu d'un locateur ou son représentant ou toute autre personne, se manifestant par des paroles, des actes ou des gestes à caractère vexatoire, méprisant ou intimidant à l'encontre d'un locataire, ses proches ou ses biens en vue de restreindre sa jouissance paisible des lieux ou qu'il quitte le logement. »

Il faut encore mettre ici en exergue le comportement dit volontaire, lequel présuppose l'intention du locateur, reliée à des agissements dans le cadre d'une stratégie planifiée ou d'une série de mesures systémiques poursuivant un même dessein touchant la jouissance paisible ou le droit au maintien du locataire dans les lieux loués ».

[33] Dans une autre cause, soit *Batah c. Da Silva Siopa*, 2011 QCRDL 18330, le juge administratif mentionnait ceci :

« [155] On peut vouloir discuter fermement ou s'opposer de façon autoritaire à une demande que fait un locataire sans que cela constitue pour autant du harcèlement au sens entendu par la loi. À cet égard, le lien de causalité et les déductions que la locataire tente de faire de certains événements ou de propos tenus démontrent une appréciation subjective et personnelle qui sert de renforcement à sa perception, mais qui n'établit pas forcément un lien rationnel avec une situation de harcèlement ».

[34] Le Tribunal le répète, il y avait aucun geste malveillant dans ceux posés par les locateurs.

[35] De plus, les locateurs avaient la responsabilité légale de procurer la jouissance aux autres locataires. C'est donc avec raison qu'ils ont tenté de voir avec la locataire comment celle-ci pourrait régler son problème de santé.

[36] Le fait que les locateurs aient voulu donner des produits pouvant diminuer les effets négatifs des ronflements et de vouloir aider la locataire dans une prise de rendez-vous dénote qu'ils voulaient régler la situation tout en permettant à la locataire de pouvoir demeurer dans son logement.

[37] La locataire l'a perçu comme une entrée dans sa vie privée, mais le Tribunal constate plutôt que ce fut fait de bonne volonté pour aider la locataire.

[38] Comme la locataire ne voulait pas régler son problème de ronflement aigu et que cette situation causait des problèmes de perte de jouissance à d'autres locataires, les locateurs étaient tout à fait fondés à entreprendre une procédure en résiliation de bail après avoir transmis une mise en demeure à la locataire et que celle-ci n'a rien fait pour régler la situation.

[39] Ceci dit, le Tribunal rejette les demandes en dommages et en diminution de loyer de la locataire.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[40] **REJETTE** la demande de la locataire qui en assumera les frais judiciaires.

---

Marc C. Forest

Présence(s) : la locataire  
Jocelyn Lacroix et Sylvie Ouellette, locateurs  
M<sup>e</sup> Émilie Rochette, avocate des locateurs

Date de l'audience : 21 août 2018