

9291-9190 Québec inc. (Gestion Immopolis) c. Istvanffy

2018 QCRDL 27541

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

Nos dossiers : **363368 31 20171026 G**
390218 31 20180403 G

Nos demandes : **2359747**
2469889

Date : 16 août 2018

Régisseuse : Marilyne Trudeau, juge administrative

9291-9190 QUÉBEC INC. FAISANT AFFAIRES SOUS LE

NOM DE GESTION IMMOPOPOLIS

Locatrice - Partie demanderesse

(363368 31 20171026 G)

Partie défenderesse

(390218 31 20180403 G)

c.

STEWART ISTVANFFY

Locataire - Partie défenderesse

(363368 31 20171026 G)

Partie demanderesse

(390218 31 20180403 G)

D É C I S I O N

[1] La locatrice demande la résiliation du bail, l'éviction du locataire et de tous les occupants du logement, des dommages, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel, l'indemnité additionnelle, les intérêts et les frais.

[2] Le locataire demande l'exécution en nature de travaux, une diminution de loyer et des dommages pour troubles et inconvénients.

[3] Ces dossiers furent réunis pour instruction commune conformément à l'article 57 de la *Loi sur la Régie du Logement*.

[4] Les parties sont liées par un bail reconduit du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, au loyer mensuel de 890 \$.

[5] Le locataire habite le logement depuis 1982.

Question en litige

[6] Le locataire a-t-il dénoncé à la locatrice l'infiltration et le dégât d'eau dans sa chambre à coucher?

[7] La locatrice a-t-elle droit à des dommages?

[8] Le comportement du locataire justifie-t-il la résiliation du bail?

[9] Le locataire a-t-il droit à une diminution de loyer et des dommages en raison des défauts dans le logement?

Nos 363368 31 20171026 G
dossiers : 390218 31 20180403 G

Nos 2359747
demandes : 2469889

Page 2

Allégations des parties

[10] La locatrice explique découvrir, le 12 octobre 2017, suivant la visite d'un employé de la maintenance dans le logement, un important dégât d'eau dans la chambre à coucher du locataire. Le plâtre du plafond est tombé, un sceau a été placé afin de recueillir l'eau et le plancher est détrempé.

[11] Le 14 octobre 2017, la mandataire de la locatrice se rend au logement accompagnée d'un ouvrier lequel procède à la réparation du toit, source de l'infiltration d'eau, en quelques heures. Elle est également accompagnée d'un menuisier, Pierre Asselin, lequel évalue le coût des travaux de réparations dans le logement et dans celui situé en dessous à 22 845,53 \$, qu'elle réclame.

[12] La locatrice allègue que le locataire n'a pas respecté ses obligations légales en ne dénonçant pas l'infiltration d'eau dès qu'il en a eu connaissance. Elle ajoute qu'il a été négligent en ne prenant aucune mesure afin de limiter les dommages causés par l'eau alors qu'il admet que la situation a débuté 10 ans auparavant.

[13] En mars 2016, le locataire prend des photos, mais les expédie à la locatrice le 16 octobre 2017 avec sa mise en demeure.

[14] Le locataire explique avoir avisé verbalement à plusieurs reprises les représentants de la locatrice. Notamment, il a informé les ouvriers venus remplacer les fenêtres en 2010, ceux venus remplacer la porte-balcon en 2012 et ceux venus exterminer les punaises de lit à la fin de 2013 et à chaque année lors de la purge des radiateurs. Il ajoute avoir laissé quelques messages vocaux à la locatrice, affirmant que l'eau coule, lorsqu'exaspéré. Il admet n'avoir jamais envoyé d'avis écrit.

[15] Le locataire affirme avoir été trop tolérant face à la situation et ajoute que la locatrice est extrêmement négligente dans l'entretien qu'elle fait de l'immeuble.

[16] Il réclame l'émission d'une ordonnance d'exécution de travaux, soit, refaire la salle de bain et le plafond de la chambre à coucher principale, une diminution de loyer de 40 % par mois depuis mars 2016 ainsi que 2 000 \$ en dommages-intérêts pour troubles et inconvénients.

Analyse et décision

Les dommages causés

[17] D'emblée, il y a lieu de préciser que devant les instances civiles et selon les dispositions des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, il appartient à celui qui veut faire valoir un droit, ou l'extinction de celui-ci, de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, de façon prépondérante et probable.

[18] À moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. Aussi, la conséquence que le tribunal tire d'un fait connu à un fait inconnu constitue une présomption laissée à son appréciation, lequel doit toutefois ne prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes.¹ La force probante du témoignage est également laissée à l'appréciation du tribunal.² Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le tribunal ou que ce dernier soit placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra ses prétentions rejetées.³

[19] Le bail, comme tout contrat, oblige ceux qui l'ont conclu pour ce qu'ils y ont exprimé, ainsi que pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi (1434 C.c.Q.).

[20] Tout locataire a droit à la jouissance paisible des lieux loués, passant notamment par leur bon état d'habitabilité, de réparations ou de sécurité, que doit procurer le locateur au sein de son immeuble.⁴ En corollaire, le locataire aura celle générale d'user du bien loué avec prudence et diligence⁵.

¹ Selon les articles 2846 et 2849 du *Code civil du Québec*.

² Article 2845 du *Code civil du Québec*.

³ André NADEAU et Léo DUCHARME, dans *Traité de droit civil du Québec*, vol. 9, 1965, Montréal, Wilson et Lafleur

⁴ Voir les articles 1854, 1910 et 1912 du *Code civil du Québec*.

⁵ Suivant l'article 1855 du *Code civil du Québec*.

[21] Plus spécifiquement, ce dernier sera tenu de maintenir son logis en bon état de propreté⁶, de ne pas contrevenir aux obligations légales prescrites eu égard à sa sécurité ou salubrité⁷, d'en donner accès dans certaines circonstances⁸, de ne pas agir de façon à détériorer le bien loué dont il a la garde⁹, ni mettre en péril sa conservation ou son intégrité, de même que l'immeuble l'abritant¹⁰, et d'aviser le locateur dans un délai raisonnable lorsqu'il aura connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle des lieux loués¹¹. Dans le même ordre d'idées et hormis quelques exceptions, toute demande en justice doit être précédée d'une mise en demeure, à défaut, elle en fera office¹².

[22] Ainsi, l'obligation générale du locataire comporte celle de coopérer et de ne pas nuire au locateur dans l'accomplissement de ses propres devoirs. En ce sens, il ne devra excéder ses droits, en user de façon raisonnable et non excessive¹³.

[23] Puisqu'il a la garde du logement, le locataire devra aussi faire connaître l'inefficacité de tous travaux ou action intervenue pour contrer les griefs qu'il aura soulevés, le cas échéant. Cela fait également partie de son obligation de minimiser ses dommages selon l'article 1479 du *Code civil du Québec*.

[24] Lorsqu'un cocontractant contrevient à ses obligations, l'article 1863 du *Code civil du Québec* prévoit notamment pour l'autre, le droit de demander la résiliation du bail, dans la mesure où il est établi que l'inexécution cause un préjudice sérieux au demandeur ou aux autres occupants de l'immeuble.

[25] En l'instance, il appartient au locataire de démontrer avoir valablement informé la locatrice de la situation.

[26] Le locataire allègue avoir donné durant une période de 10 ans une cinquantaine d'avis verbaux à la locatrice, mais ne peut préciser à quels moments exactement ces avis ont été donnés et à qui. Il admet également n'avoir jamais donné d'avis écrit.

[27] Dans les circonstances, le Tribunal conclut que le locataire n'a pas utilisé le logement avec prudence et diligence.

[28] En effet, le locataire admet avoir connaissance de l'infiltration d'eau dans son logement depuis 10 ans.

[29] Les faits révèlent qu'un comportement ou qu'une utilisation diligente et raisonnable des lieux nécessitait une intervention du locataire. Il disposait de plusieurs options pouvant diminuer les dommages causés au logement, mais il n'en a exercé aucune.

[30] Ses actions ou plutôt ses inactions ont engendré une importante détérioration du plafond et du plancher de la chambre à coucher du logement concerné ainsi que du plafond du logement situé immédiatement en dessous.

[31] Ainsi, le défaut d'avoir dénoncé la présence d'une infiltration d'eau au plafond dès le début, ou subséquemment, relève de la négligence, avec répercussion potentielle sur le préjudice de la locatrice quant à l'intégrité de son immeuble.

[32] La preuve démontre que la locatrice est intervenue rapidement dès qu'elle eut connaissance de l'infiltration d'eau dans le logement concerné. Intervention qui s'est avérée efficace puisque le toit fut réparé deux jours plus tard.

[33] Ceci étant, le locataire n'est pas responsable de l'infiltration d'eau à la base, causé par une défectuosité du solin du toit.

[34] Le Tribunal conclut toutefois à la responsabilité du locataire de l'aggravation des dommages causés au logement, lesquels auraient pu être limités par une dénonciation rapide de sa part des années auparavant.

⁶ Article 1911 du *Code civil du Québec*.

⁷ Selon le paragraphe 1^o de l'article 1912 du *Code civil du Québec*.

⁸ Voir les articles 1930 et suivants du *Code civil du Québec*.

⁹ Voir notamment l'article 1862 du *Code civil du Québec*.

¹⁰ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, Collection Traité de droit civil, 2^e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996.

¹¹ Conformément à l'article 1866 du *Code civil du Québec*.

¹² Voir les articles 1590, 1594 et 1595 du *Code civil du Québec*.

¹³ En application des exigences édictées aux articles 6, 7 et 1375 du *Code civil du Québec*.

Nos **363368 31 20171026 G**
dossiers : **390218 31 20180403 G**

Nos **2359747**
demandes : **2469889**

Page 4

[35] Dans ces circonstances, le Tribunal conclut en une responsabilité contributive de la part du locataire à 50 %.

[36] Le locataire doit donc payer à la locatrice la somme de 11 422,77 \$.

La résiliation du bail

[37] Se basant sur les obligations légales énoncées précédemment, la locatrice demande la résiliation du bail, le locataire n'ayant pas usé du logement avec prudence et diligence et n'ayant pris aucune mesure corrective pour éviter une dégradation.

[38] Lorsqu'un cocontractant contrevient à ses obligations, l'article 1863 du *Code civil du Québec* prévoit notamment pour l'autre, le droit de demander la résiliation du bail, dans la mesure où il est établi que l'inexécution cause un préjudice sérieux au demandeur ou aux autres occupants de l'immeuble.¹⁴

[39] La résiliation du contrat étant une sanction fort importante, en ce sens, la preuve et les motifs y conduisant devront l'être tout autant.

[40] En l'instance, l'ensemble de la preuve milite à établir la responsabilité du locataire et aux personnes à qui il a donné et donne accès. La faute provient principalement du défaut de dénonciation dans un temps opportun, faisant en sorte que la partie locatrice s'est retrouvée avec une situation aggravée, ajoutant à son dommage.

[41] Le défaut d'avoir dénoncé le début d'une dégradation relève de la négligence du locataire, avec répercussions potentielles sur le préjudice de la locatrice quant à la conservation de son immeuble.

[42] Rappelons que le locataire a la garde des lieux loués, auxquels la locatrice n'aura accès que pour des motifs bien établis, d'où l'obligation édictée à l'article 1866 du *Code civil du Québec* et les présomptions contenues aux articles 1862 et 1890 du *Code civil du Québec*.

[43] Cette obligation prend également source du devoir mutuel de coopération entre cocontractants ainsi que de l'obligation de minimisation des dommages¹⁵, le cas échéant. Cette association s'avère nécessaire pour que les parties puissent accomplir et mener à bien leurs obligations respectives.

[44] Incontestablement, les manquements qui ont perduré plus de 10 ans sont nombreux et le préjudice sérieux. Le locataire n'a pas su user du logement avec prudence et diligence.

[45] Toutefois, considérant qu'il s'agit d'une situation découlant d'une seule et même problématique sur une occupation de plus de 32 ans des lieux loués, le Tribunal juge approprié d'user de sa discrétion judiciaire pour surseoir à la résiliation du bail et d'y substituer une ordonnance, tel que le permet l'article 1973 du *Code civil du Québec*.

La demande du locataire

L'ordonnance d'exécution

[46] Se fondant sur les obligations légales de la locatrice mentionnées précédemment, le locataire demande la rénovation complète de la salle de bain et la réparation du plafond de la chambre à coucher principale.

[47] Selon la preuve présentée, le robinet défectueux de la salle de bain, dont il est fait mention dans la mise en demeure jointe au soutien de la demande, a été remplacé ainsi que la vanité, le 13 avril 2018.

[48] Le locataire n'a présenté aucune preuve permettant au Tribunal de conclure en la nécessité de rénover complètement la salle de bain ou le plafond de celle-ci.

[49] Concernant les réparations du plafond de la chambre à coucher principale, la preuve démontre que les travaux sont requis suite au dégât d'eau non dénoncé par le locataire. Par conséquent, l'émission d'ordonnance d'exécution pour ce motif est justifiée.

¹⁴ L'article 1863 du *Code civil du Québec* prescrit que « 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. »

¹⁵ Voir l'article 1479 du *Code civil du Québec*.

La diminution de loyer et dommages moraux

[50] Suivant la Loi, le locateur assume, entre autres, l'obligation de délivrer un logement en bon état de réparation de toute espèce et de procurer au locataire la jouissance paisible de son logement (article 1854 C.c.Q.), le maintien de celui-ci en bon état d'habitabilité (article 1910 C.c.Q.) et l'exécution de toutes les réparations nécessaires sauf celles qui sont purement locatives (article 1864 C.c.Q.).

[51] L'inexécution d'une obligation prévue par la loi ou le bail confère le droit au locataire de demander, comme en l'instance, une diminution de loyer, des dommages-intérêts et l'exécution en nature des obligations du locateur (article 1863 C.c.Q.).

[52] Le locataire assume le fardeau d'établir les faits au soutien de ses prétentions (article 2803 C.c.Q.). De plus, son recours est assujéti à l'obligation de dénoncer formellement les troubles au locateur par le biais d'une mise en demeure (article 1590 et 1595 C.c.Q.).

[53] Selon les auteurs¹⁶, les obligations du locateur sont qualifiées de résultat, de sorte que les moyens de défense sont limités. Une fois le manquement établi, le locateur ne peut alors invoquer simplement sa diligence raisonnable ou se contenter de rapporter la preuve d'un comportement prudent et diligent¹⁷.

[54] Le locateur a l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux¹⁸. Le locateur est également responsable du préjudice subi par le locataire en contravention de cette obligation, que le préjudice soit corporel, moral ou matériel¹⁹.

[55] Or, en l'instance, la seule mise en demeure transmise à la locatrice est celle du 16 octobre 2017 en lien avec l'infiltration d'eau.

[56] Dans la décision *Gongoroïu c. Modabbernia*, la juge Francine Jodoin a rejeté une demande, en l'absence d'une mise en demeure en temps opportun, en ces termes :

« [22] [...]. Bien que l'existence d'une obligation confère au locataire le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard, l'envoi d'une mise en demeure constitue un prérequis à la sanction de ce droit (Article 1590 du Code civil du Québec).

[23] Aussi, la jurisprudence et la doctrine exigent généralement que le locataire dénonce clairement les reproches formulés eu égard à la perte de jouissance subie afin de permettre au locateur de corriger la situation dans un délai raisonnable, à défaut de quoi, les procédures judiciaires peuvent être entreprises (article 1595 du Code civil du Québec).

[24] Comme le soulignent les auteurs, Thérèse Rousseau-Houle et Martine de Billy (1989, Collection Wilson et Lafleur, page 101)

« Pour se prévaloir du recours en diminution de loyer, le locataire doit préalablement avoir fait parvenir au locateur une mise en demeure afin de lui permettre d'apporter les correctifs qui s'imposent. Sur ce point, les décisions de la Cour provinciale et de la Régie reconnaissent unanimement que l'omission de la mise en demeure est fatale au locataire. »

[25] Une simple discussion informelle avec le locateur ou ses représentants, le cas échéant, ne peut constituer une mise en demeure comportant une manifestation d'intention d'obtenir une compensation en raison de cette situation.

[26] Cette obligation de transmettre une mise en demeure constitue, en quelque sorte, une composante de la règle de minimisation des dommages (Lamy, Denis, *La diminution du loyer*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, p. 40).

[27] Si le locataire, par son silence, négligence ou omission, garde le silence, il ne peut espérer tirer profit de l'écoulement du temps et ainsi obtenir une réduction de loyer pour une période équivalant à la durée du manquement.

[28] Ceci étant dit, l'absence de mise en demeure transmise par le locataire constitue un vice fatal dans les circonstances du présent dossier. »

¹⁶ Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Motifs d'exonération dans les obligations*, 6e Édition par Pierre-Gabriel Jobin, Jean -Louis Baudouin et P. Deslauriers, *La faute contractuelle dans La responsabilité civile*, Volume I - Principes généraux, 7e Édition, 2007, EYB2007RES21, approx. 12 pages.
Baudouin J.-L. et P.-G. Jobin, *Motifs d'exonération dans les obligations*, 6e Édition par Pierre-Gabriel Jobin, avec la collaboration de N. Vézina, 2005, EYB2005OBL32, approx. 22 pages.

¹⁷ Articles 1590 et 1595 du *Code civil du Québec*.

¹⁸ *Dayon c. Goulet*, 2011 QCCS 6223 Requête pour permission d'appeler rejetée, 2012 QCCA 89.

¹⁹ Articles 1590 et 1595 du *Code civil du Québec*.

Nos : 363368 31 20171026 G
dossiers : 390218 31 20180403 G

Nos : 2359747
demandes : 2469889

Page 6

[57] En l'instance, en ce qui concerne la demande en diminution de loyer et dommages du locataire découlant de l'infiltration d'eau, bien que le Tribunal puisse croire qu'il ait pu subir certains inconvénients, l'absence de mise en demeure à la locatrice en temps utile pour apporter les corrections réclamées et réclamer une compensation tant matérielle que morale est fatale.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Dossier 363368

[58] **ACCUEILLE** en partie la demande de la locatrice;

[59] **ORDONNE** au locataire de dénoncer à la locatrice les défauts ou dégradations du logement dans un délai de 48 heures de leur survenance;

[60] **CONDAMNE** le locataire à payer à la locatrice la somme de 11 422,77 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 14 mars 2017, plus les frais judiciaires de 83 \$.

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

Dossier 390218

[62] **ORDONNE** à la locatrice de procéder aux travaux de réparations du plafond de la chambre à coucher principale du logement dans un délai maximum de deux mois des présentes;

[63] **REJETTE** la demande quant au surplus, le locataire assumant les frais de sa demande.

Marilyne Trudeau

Présence(s) : la locatrice
M^e Serge Laflamme, avocat de la locatrice
le locataire
Me Abou Gaye, avocat du locataire

Date de l'audience : 14 juin 2018