

Gelinas-Chebat c. Ducharme

2018 QCRDL 28424

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **354631 31 20170906 G** No demande : **2324097**

Date : 29 août 2018

Régisseuse : Marilyne Trudeau, juge administrative

CLAIRE GELINAS-CHEBAT

Locatrice - Partie demanderesse

c.

GILLES DUCHARME

Locataire - Partie défenderesse

---

## D É C I S I O N

---

[1] Par une demande déposée le 6 septembre 2017, la locatrice réclame la résiliation du bail, l'éviction du locataire et de tous les occupants du logement, en raison de son comportement et du changement de destination des lieux loués, l'exécution provisoire malgré l'appel et les frais.

[2] Les parties sont liées par un bail reconduit du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 615 \$.

[3] Il s'agit d'un immeuble de quatre (4) logements.

[4] Le locataire occupe le logement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993.

### Question en litige

- 1) Le locataire a-t-il changé la destination des lieux loués?
- 2) Le comportement du locataire justifie-t-il la résiliation du bail?

### Allégations des parties

#### La locatrice

[5] La locatrice explique avoir constaté en janvier 2017 la présence de produits professionnels inflammables dans le logement et l'entreposage de plusieurs outils. Préoccupée par la situation, elle avise la ville de Montréal.

[6] Le 21 septembre 2017, un inspecteur de la ville de Montréal constate que le locataire exploite dans le logement un atelier et un entreposage non conforme à la réglementation municipale. Un avis est émis à la locatrice afin de faire cesser immédiatement cet usage non conforme.

[7] Elle ajoute que le locataire manipule le système électrique de l'immeuble, coupe le courant des réservoirs d'eau chaude de son logement et celui du locataire au-dessus, les deux étant situés dans son sous-sol.

[8] La locatrice explique que le locataire refuse de chauffer son logement par crainte des coûts. Il coupe l'alimentation électrique des calorifères du logement, il utilise des chauffages d'appoints dans la pièce où il se trouve et calefautre les autres pièces. Ces agissements mettent en péril la sécurité des occupants et l'intégrité de l'immeuble.

[9] Le locataire du logement situé au-dessus du logement concerné, Jean Vachon, explique qu'il fait très froid chez lui en hiver en raison de l'absence de chauffage au 1<sup>er</sup> étage. Il ajoute qu'à trois reprises, le locataire a fermé le disjoncteur de son réservoir à eau chaude. Si la situation ne change pas, il quittera l'immeuble.

[10] La locatrice ajoute que le locataire se croit observé par ses voisins. Elle présente des photographies des murs du logement sur lesquelles on aperçoit des marques dessinées au crayon-feutre par le locataire aux endroits où, selon lui, des caméras de surveillance ont été installées.

[11] Le témoignage de la locatrice est corroboré par celui de la copropriétaire de l'immeuble, Céline Gélinas. Cette dernière témoigne avoir relevé la température du logement concerné à trois (3) reprises durant l'hiver et affirme qu'elle est toujours sous les douze degrés Celsius.

#### Le locataire

[12] Après que l'ensemble de la preuve ait été soumise par la locatrice et invité par le Tribunal à présenter sa défense, le locataire déclare n'avoir rien à dire et formule une demande de remise de l'audience. Il déclare avoir retenu il y a quatre ou cinq jours les services d'un avocat afin de le représenter, mais celui-ci ne peut être présent.

[13] Cette demande a été rejetée, pour les raisons suivantes ci-après exposées.

[14] Le Tribunal constate qu'aucune comparution n'a été déposée par un procureur pour et au nom du locataire. De plus, le locataire a été notifié de la présente demande le 21 septembre 2017, il y a eu une remise de l'audience prévue le 28 décembre 2017 et les avis d'audition ont été envoyés aux parties le 31 mai 2018. La locatrice qui réside en Israël est présente et s'oppose à la demande.

[15] Le Tribunal considère que le droit à l'avocat n'est pas absolu. Si le locataire souhaitait absolument être assisté, il était de sa responsabilité de prendre les dispositions nécessaires pour qu'un avocat soit disponible le jour de l'audience.

[16] Tel qu'édicté aux articles 28 et 29 du *Règlement sur la procédure devant le tribunal de la Régie du logement*<sup>1</sup>, une partie qui désire obtenir une remise doit produire à la Régie, le consentement de l'autre partie. À l'audience, le régisseur peut, d'office ou sur demande écrite ou verbale d'une partie, remettre ou ajourner l'audience à une date ultérieure.

[17] Le Tribunal est d'avis qu'en vertu des articles précités, ce dernier conserve la discrétion judiciaire d'accorder ou non une remise selon la preuve qui lui est présentée.

[18] Le droit d'être entendu est, dans le cadre d'un procès, un droit qui appartient aux deux parties. Les deux parties ont également le droit d'être entendues dans les meilleurs délais.

[19] Une partie qui désire obtenir une remise d'un procès doit donc démontrer le bien-fondé de la demande et sa diligence à poser tout geste qui permettrait à l'instance de procéder.

[20] Pour qu'une remise soit accordée, il faut présenter un motif sérieux. Il en va d'une saine administration de la justice. C'est également la manifestation d'un respect élémentaire envers la partie adverse. Or, en l'instance, cette preuve n'a pas été faite.

[21] Le Locataire a refusé de témoigner à l'audience et de présenter une défense.

#### **Analyse et décision**

[22] Le recours de la locatrice se fonde principalement sur l'article 1863 du *Code civil du Québec* pour non-respect de ses obligations causant des préjudices sérieux justifiant la résiliation du bail. Cet article édicte :

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. R-8.1, r.5.

**1863.** 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.

### Le chauffage

[23] Selon l'article 1855 du *Code civil du Québec*, le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence.

[24] Cette obligation impose au locataire le devoir de ne pas agir de façon à détériorer le bien loué, mais aussi à ne pas créer une situation qui met en péril l'intégrité du logement ou de l'immeuble. Bien qu'il s'agisse d'une obligation de moyen, le locataire doit agir raisonnablement dans le but d'assurer la conservation du logement et veiller ainsi aux intérêts de la locatrice.

[25] Comme l'expriment les auteurs Lamontagne et Larochelle<sup>2</sup> :

« La prudence est cette « attitude qui consiste à peser à l'avance tous ses actes, à apercevoir les dangers qu'ils comportent et à agir de manière à éviter tout danger, toute erreur, tout risque inutile », alors que la diligence fait référence à la promptitude et à l'empressement dans l'exécution. Le locateur est en droit de se fier à son locataire quant au respect de son devoir de garder le bien loué avec prudence et diligence ».

[26] Relativement à l'obligation de prévention, ils mentionnent :

« [573] Obligation de prévention. - Alors que certaines menues réparations d'entretien peuvent être exécutées à la fin du bail, notamment celles requises par l'obligation de remise du bien à la fin du bail dans l'état où il était à son début, d'autres réparations doivent être effectuées en cours de bail pour assurer la conservation du bien ou éviter sa détérioration. C'est le cas, par exemple, du remplacement des vitres brisées qui, s'il n'est pas fait avec diligence, peut amener une détérioration de l'immeuble. Non seulement l'obligation de prudence et diligence impose-t-elle au locataire de faire certains travaux, mais aussi d'adopter un comportement préventif de façon générale. Par exemple, chauffer convenablement les lieux pour éviter le gel des tuyaux, s'assurer d'une certaine surveillance du bien pendant une absence prolongée, faire un usage normal du bien, voir à respecter le programme d'entretien du fabricant sont autant de cas où l'obligation de prudence et de diligence du locataire est applicable. Permettre l'usage du bien à des personnes irresponsables, manquer de surveillance à l'égard des enfants sous sa garde peuvent constituer des manquements à cette obligation ».

[Notre soulignement]

[27] La réglementation municipale oblige la locatrice à doter son immeuble d'un système de chauffage permanent qui permet d'assurer une température minimale de 21°C. Toutefois, durant les températures très froides de l'hiver, il peut arriver que la température d'un logement baisse de quelques degrés alors que le système de chauffage peut éprouver des difficultés à maintenir la température requise. Cette situation doit être de courte durée et ne peut atteindre un seuil déraisonnable.

[28] Selon la preuve soumise, le système en place assure cette fonction.

[29] La locatrice exprime des craintes raisonnables pour l'intégrité de son immeuble. Les appareils de chauffage d'appoint doivent être utilisés avec circonspection et en conformité avec les règles et directives du manufacturier.

[30] Même si l'utilisation d'appareils de chauffage d'appoint peut permettre au locataire d'économiser dans les coûts associés au maintien d'une température adéquate dans son logement, il a l'obligation de faire usage principalement du système en place.

[31] La preuve révèle donc un manquement du locataire à son devoir d'agir en personne prudente et diligente dans l'usage du bien loué. Cette contravention cause un préjudice sérieux à la locatrice qui voit l'intégrité de son immeuble menacée et pourrait perdre un locataire si la situation se poursuit.

[32] Ce motif suffit à lui seul pour résilier le bail entre les parties, mais il y a plus.

<sup>2</sup> LAMONTAGNE D.-C. et B. LAROCHELLE, *Obligations du locataire dans Droit spécialisé des contrats*, Volume 1 : Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat, 2000, EYB2000DSC19, approx. 39 page(s).

### L'électricité

[33] La preuve présentée démontre que le locataire manipule la boîte électrique. À au moins deux reprises, le locataire a coupé l'alimentation en électricité du réservoir d'eau chaude du locataire du logement du 2<sup>e</sup> étage, le privant de ce service durant quelques jours et nécessitant l'intervention d'Hydro-Solution notamment le 8 juin 2018.

[34] De plus, selon le rapport de l'électricien ayant inspecté l'immeuble le 6 mars 2018, les variations électriques sont dues au branchement du chauffage d'appoint sur le circuit électrique de 120 volts de l'immeuble. Il est recommandé de les débrancher et de mettre en fonction les plinthes installées au mur pour un chauffage efficace. Il indique également que le locataire avoue avoir branché une lumière en modifiant le circuit électrique.

[35] Un tel comportement cause un préjudice sérieux à la locatrice, cette dernière craignant avec raison tant pour la sécurité des occupants de l'immeuble que pour l'intégrité de son immeuble.

### Le comportement du locataire

[36] Selon l'article 1860 C.c.Q., 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.

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

[38] L'article 976 du *Code civil du Québec*, énonce quant à lui le principe général voulant que 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 des lieux ou des usages locaux.

[39] Or, lorsqu'il y a preuve objective du caractère excessif ou déraisonnable des inconvénients et dérangements, le locataire qui agit de manière à déroger à ses obligations contractuelles doit en subir les conséquences.

[40] La preuve présentée en l'instance démontre que le locataire accuse ses voisins de l'observer au moyen de caméras cachées dans les murs et de détecteurs de mouvements. Ils marquent les murs du logement afin d'identifier l'endroit où il croit que ces appareils sont installés.

[41] Le Tribunal n'a reçu aucune preuve de la présence de tels appareils de surveillance dans le logement que d'ailleurs, le locataire Jean Vachon nie avoir installés.

[42] Le locataire en plus d'avoir menacé madame Céline Gélinas, a un comportement menaçant envers les autres locataires.

[43] Il va de soi que ces comportements anormaux du locataire sont une source d'inconvénients pour les autres locataires de l'immeuble et pour la locatrice qui en subissent un préjudice sérieux.

[44] Considérant ce qui précède, le Tribunal ne juge pas nécessaire de se prononcer quant aux demandes de résiliation de bail relatives au changement de destination et à l'encombrement du logement.

[45] La locatrice ayant justifié que l'inexécution des obligations du locataire et son comportement lui causent un préjudice sérieux, le Tribunal doit maintenant décider si l'expulsion immédiate est la meilleure solution du présent litige.

[46] En l'instance, vu les constats passés et la preuve administrée à cet égard, le Tribunal ne juge pas à propos d'user de sa discrétion judiciaire pour surseoir à la résiliation immédiate du bail et d'y substituer une ordonnance, tel que le permet l'article 1973 du *Code civil du Québec*.

[47] Il est jugé que celle-ci s'avérerait vaine et ne contribuerait qu'à aggraver le préjudice de la partie locatrice. Le locataire a déjà suffisamment bénéficié de délais pour s'acquitter de ses devoirs et obligations, ce qu'il n'a pu atteindre.

[48] La preuve soumise ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision telle que prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> L.R.Q. c. R-8.1.

No dossier : 354631 31 20170906 G

No demande : 2324097

Page 5

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[49] **ACCUEILLE** la demande;

[50] **RÉSILIE** le bail et **ORDONNE** l'éviction immédiate des locataires et de tous les occupants du logement;

[51] **CONDAMNE** le locataire aux frais de 93 \$.

---

Marilyne Trudeau

Présence(s) : la locatrice  
le locataire  
Date de l'audience : 22 juin 2018