

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LONGUEUIL

No dossier : **289108 37 20160722 G**

No demande : **2052016**

Date : 19 septembre 2018

Régisseuse : Marilynne Trudeau, juge administrative

RÉSIDENCE LA ROSIÈRE INC.

Locatrice - Partie demanderesse

c.

MADELEINE PICARD

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] La locatrice réclame le recouvrement du loyer non payé au moment du départ de la locataire (1 340 \$) une indemnité de relocation (4 020 \$) et des dommages-intérêts (58,37 \$) avec intérêts et l'indemnité additionnelle, plus les frais.

[2] Les parties étaient liées par un bail reconduit du 1^{er} septembre 2015 au 31 août 2016.

[3] Le loyer mensuel incluant les services est de 1 340 \$. Si l'on soustrait les services rattachés à la personne du locataire, le loyer est de 559 \$ par mois.

[4] La preuve démontre que la locataire a quitté sans droit le logement le 1^{er} mai 2016.

[5] À son départ, la locataire devait à la locatrice 1 340 \$, représentant le loyer d'avril 2016.

[6] La locatrice n'a pu relouer le logement avant la fin du bail.

[7] La locatrice réclame 4 020 \$ pour les loyers perdus après le départ de la locataire, soit 4 mois de loyer à 1 340 \$ pour les mois de mai à août 2016.

[8] Ainsi, la locatrice inclut dans sa réclamation la partie du loyer afférente au coût des services rattachés à la personne du locataire, tels les repas, l'entretien ménager et la buanderie.

[9] Le mandataire de la locatrice soumet que puisqu'il s'agit en l'espèce d'un déguerpissement suivant l'article 1975 du *Code civil du Québec* et non d'une situation particulière visée par l'article 1974 du même Code, il est en droit de réclamer le coût des services rattachés à la personne de la locataire. Il ne soumet aucune jurisprudence ou autorité au soutien de ses prétentions.

Question en litige

[10] Dans le cas d'un déguerpissement, l'indemnité de relocation peut-elle inclure le coût des services qui se rattachent à la personne du locataire?

[11] L'indemnité de relocation réclamée par la locatrice est-elle justifiée?

Analyse et décision

[12] L'article 1974 du *Code civil du Québec* auquel réfère la locatrice prévoit des situations particulières où la locataire peut obtenir la résiliation du bail afin de déménager dans un type de logement qui convient à son état particulier. Cet article se lit comme suit :

« 1974. Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par la locataire, est reloué par la locatrice pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

la locataire n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à sa personne même qu'à l'égard des services qui lui ont été fournis avant qu'il quitte le logement. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par la locatrice en vertu d'un contrat distinct du bail. »

[13] Dans les cas visés par cette disposition, un locateur ne peut réclamer la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne du locataire et qui n'ont pas été dispensés.

[14] Il en est de même dans d'autres situations spécifiques prévues par la loi : en cas de décès du locataire¹, de violence conjugale², d'agression sexuelle³.

[15] L'article 1975 du *Code civil du Québec* qui prévoit la résiliation du bail de plein droit en cas de déguerpissement ne dispense pas expressément la locataire du paiement de ces services.

« 1975. Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers; il peut être résilié, sans autre motif, lorsque le logement est impropre à l'habitation et que la locataire l'abandonne sans en aviser le locateur. »

[16] Doit-on conclure de ce silence du législateur que le locataire qui déguerpit est tenu au paiement du coût des services rattachés à sa personne même s'il n'a pas reçu ces services?

[17] Dans une décision récente *9184-1809 Québec inc. (Résidence de Longueuil) c. Lacoste*⁴, le Tribunal conclut que dans les cas de déguerpissement, tout comme dans les situations prévues à l'article 1974 C.c.Q., le locataire n'a pas à payer la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne du locataire. Le Tribunal s'exprime comme suit :

« [9] Mais qu'en est-il du montant de loyer qui peut être accordé aux locateurs à titre d'indemnité de relocation dans les cas de déguerpissement ou dans les cas où le ou la locataire ne rencontre pas les critères de l'article 1974 du Code civil ?

[10] Quoique la soussignée considère que l'article 1974 du Code civil est une exception au principe de l'article 1855 du même code et qu'en conséquence il doit recevoir une interprétation stricte, on doit admettre que les services se rattachant à la personne, par exemple les repas, n'ont pas été dispensés et on se doit de conclure que seul le loyer de base peut être accordé aux locateurs, même dans les cas de déguerpissement ».

¹ Articles 1938 et 1939 du *Code civil du Québec*.

² 1974.1 du *Code civil du Québec*.

³ 1974.1 du *Code civil du Québec*.

⁴ R.D.L., 2018-01-24, 2018 QCRDL 3078, SOQUIJ AZ-51463465.

[18] Dans l'affaire *Jolliet c. Savoie*⁵, le Tribunal en vient à cette même conclusion :

« [15] Le Tribunal estime que, même dans le cas d'un déguerpissement, c'est-à-dire lorsque les locataires ont quitté sans droit leur logement en cours de bail en emportant avec eux tous leurs effets mobiliers, au sens de l'article 1975 du Code civil du Québec, les locataires ne sont pas tenus au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne comme c'est le cas pour les repas du souper ».

[19] En l'instance, le Tribunal est en accord avec ces décisions.

[20] L'indemnité de relocation constitue un dommage compensatoire. Elle répond aux règles générales en matière d'indemnisation. Seul le préjudice réellement subi par la locatrice peut être indemnisé⁶.

[21] Considérant que les services n'ont pas été dispensés, le Tribunal voit difficilement comment la locatrice peut prétendre en subir une perte ou un préjudice. Par ailleurs, en l'espèce, la locatrice n'a pas démontré qu'elle a subi les dommages réclamés.

[22] Par conséquent, le Tribunal doit déduire du montant réclamé la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même de la locataire. Le montant du loyer mensuel pour les fins de l'indemnité de relocation est donc de 559 \$ par mois.

[23] En l'instance, la locatrice réclame 4 mois de loyers perdus.

[24] Les principes applicables à l'indemnité de relocation sont résumés de la façon suivante par le professeur Jobin⁷ :

« 116. Dommages-intérêts. Le recours en dommages -intérêts vient presque toujours s'ajouter à celui en résiliation. En plus d'une indemnité pour pertes causées au bien loué ou autres dommages le cas échéant, le locateur réclame systématiquement une indemnité pour perte de loyer durant la période nécessaire pour trouver un nouveau locataire; plus précisément, l'indemnité couvre la perte de loyer jusqu'à la délivrance du bien au nouveau locataire, car c'est à partir de l'entrée en jouissance que le nouveau loyer est calculé.

L'indemnité de relocation obéit aux règles habituelles. Ainsi, le locateur a droit uniquement à la réparation du préjudice qui constitue une suite immédiate et direction de la faute du locateur. De plus, on ne doit pas oublier que le locateur a le devoir de minimiser sa perte: dans le contexte d'une résiliation, il doit prendre les moyens raisonnables pour remplacer le locataire fautif le plus vite possible ».

[25] L'article 1479 du *Code civil du Québec* reprend d'ailleurs ce principe en ces termes :

« 1479. La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter ».

[26] Cette règle est expliquée comme suit par les auteurs Baudouin et Jobin⁸ :

« La règle de la réduction des pertes, ou de la minimisation des dommages est bien connue en Common Law. La jurisprudence québécoise l'a également sanctionnée d'innombrables fois, tant en matière extra contractuelle qu'en matière contractuelle et elle est maintenant codifiée à l'article 1479 C.c.Q. Cette règle est fondée sur le principe selon lequel le débiteur n'est tenu qu'aux seuls dommages directs et immédiats. On peut l'exprimer simplement en disant que le créancier a le devoir, lorsqu'il constate l'inexécution de l'obligation de son débiteur, de tenter d'atténuer autant que possible le préjudice qu'il subit. Agir autrement constitue, en droit civil, un comportement fautif, parce que contraire à la conduite d'une personne normalement prudente et diligente, et mène à une réduction des dommages autrement alloués au créancier. Lorsque le créancier ne réduit pas ses pertes, il est difficile de prétendre que le dommage a été entièrement causé par le fait du débiteur, même si celui-ci en est à l'origine. Les tribunaux n'admettent donc pas que le créancier réclame la partie des dommages qu'il a subis et qu'il aurait pu raisonnablement éviter en se comportant avec prudence, diligence et bonne foi. L'obligation de réduire sa perte est donc une obligation de moyens ».

[27] Des décisions du plus haut tribunal du pays ont été rendues relativement à l'obligation de minimiser ses dommages⁹.

⁵ R.D.L., 2016-11-28, 2016 QCRDL 40585, SOQUIJ AZ-51347292.

⁶ Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, Traité de droit civil, 2^e édition, Y. Blais, 1996, page 304.

⁷ Jobin, Pierre-Gabriel, *Le louage*, 2^e édition, no.116, p. 364.

⁸ Baudouin, Jean-Louis et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 5^e édition, no. 826, p. 655.

⁹ *Deer College c. Michaels and Finn* (1976) 2 R.C.S. 324; *Banque Nationale c. Soucisse et al.*, 1981 2 R.C.S. 339.

[28] À partir du moment où un locateur apprend qu'un locataire quittera ou a quitté le logement, il a l'obligation d'entreprendre, sans délai, des démarches raisonnables pour relouer le logement, dans le but de minimiser les dommages qu'il encourt en raison de ce départ.

[29] La locatrice avait l'obligation de prouver son dommage, mais aussi qu'elle avait tenté de le minimiser. Le témoignage du mandataire de la locatrice est vague, général et imprécis sur les démarches réelles qui ont été faites dans le but de minimiser ses dommages. Aucune preuve documentaire n'est d'ailleurs produite à cet égard.

[30] La locatrice n'a pas rencontré son fardeau. Elle n'a pas fait la preuve qu'elle devait faire pour convaincre le Tribunal de son dommage et de la minimisation de celui-ci. Le Tribunal arbitrera toutefois à deux mois de loyer, soit 1 118 \$, soit un montant de 2 mois de loyer, excluant le coût des services, l'indemnité payable par la locataire. Le Tribunal considère que dans le cadre du présent dossier, il aurait été possible pour la locatrice de relouer le logement pour le mois de juillet 2016.

[31] En ce qui concerne les frais d'huissier réclamés de 58,37 \$, ils constituent des dommages indirects qui ne peuvent être accordés.

[32] En vertu du *Tarif des frais*¹⁰, la locatrice a droit au paiement des frais engagés de 73 \$ pour la production de la demande et des frais de signification de 9 \$ qui s'ajoutent aux frais judiciaires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[33] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[34] **CONDAMNE** la locataire à payer à la locatrice la somme de 2 458 \$, avec intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis le 12 juillet 2017, plus les frais judiciaires de 82 \$;

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

Marilyne Trudeau

Présence(s) : le mandataire de la locatrice

Date de l'audience : 8 août 2018

¹⁰ RLRQ c. R-8.1 r.6.

