

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE QUÉBEC

No dossier : **398572 18 20180511 G**

No demande : **2501091**

Date : 29 janvier 2019

Régisseur : Philippe Morisset, juge administratif

DANIEL VILLENEUVE

NANCY HAMEL

Locataires - Partie demanderesse

c.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DES CHUTES

Locateur - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Les locataires réclament des dommages-intérêts de 180,91 \$ et des dommages moraux de 3 645,77 \$ suivant une chute dans des escaliers, le tout avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, ainsi que les frais judiciaires.

LA PREUVE

[2] Des faits mis en preuve, le Tribunal retient les éléments suivants.

[3] Les parties sont liées par un bail de logement du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 au loyer mensuel de 870 \$, lequel a été reconduit jusqu'au 30 juin 2019 au même loyer mensuel.

[4] La locataire témoigne que le 18 février 2018 en après-midi, vers 15h00, elle est tombée dans les escaliers extérieurs. Elle explique que les escaliers ainsi que la rampe étaient complètement recouverts de glace.

[5] C'est son conjoint, qui est aussi locataire, qui est venu la chercher pour retourner au logement.

[6] Ayant eu un malaise, la locataire explique avoir été transportée à l'hôpital où on lui a diagnostiqué une fracture d'une côte. Elle témoigne que lors de l'intervention des ambulanciers, ceux-ci ont dû mettre des abrasifs dans les marches puisqu'il y avait présence de glace.

[7] Considérant son état, elle a été mise en arrêt de travail pour deux semaines (pièce L-6).

[8] Les locataires considèrent que le locateur est responsable des dommages subis.

[9] Concernant les dommages réclamés, les locataires ont produit les factures du service ambulancier au montant de 144,25 \$ (pièce L-1) ainsi que des frais de poste des mises en demeure au montant de 25,30 \$ (pièce L-6) et de médicaments au montant de 11,36 \$ (pièce L-7).

[10] Relativement à la réclamation du montant de 3 645,77 \$, la locataire explique avoir perdu une somme de 233 \$ à titre de revenus puisqu'elle a été en arrêt de travail pour deux semaines. Le reste de la réclamation représente les dommages moraux vécus.

[11] Toujours, selon les locataires, le locateur se doit de faire l'entretien et le déneigement des accès.

[12] En contre-interrogatoire, la locataire admet que les événements sont survenus non pas le 18 février 2018, mais bien le 20 février 2018.

[13] Elle explique aussi que sa chute est survenue en revenant de promener son chien.

[14] En défense, le locateur témoigne que le 20 février 2018, il est tombé une averse abondante de pluie verglaçante. Il dépose, au soutien de ses prétentions un relevé météorologique (pièce P-2), lequel il est indiqué qu'il est tombé 15,1 millimètres de pluie la journée du 20 février 2018.

[15] Le locateur dépose également son contrat de déneigement (pièce P-1) avec la firme Les entreprises Stéphane Delisle, lequel prévoit l'entretien des aires piétonnières.

[16] Le locateur considère qu'il a fait le nécessaire relativement à l'entretien et qu'il n'a rien à se reprocher.

[17] Le locateur a fait témoigner monsieur Stéphane Delisle représentant de la firme Les Entreprises Stéphane Delisle. Monsieur Delisle témoigne que selon les relevés d'intervention qu'il utilise (pièce P-3), ses employés sont intervenus la journée du 20 février. Selon son relevé d'intervention (pièce P-3), les averses de pluie ont débuté en après-midi et considérant le code de couleur sur son relevé, il est certain qu'il y a eu des interventions à l'immeuble.

LES PRINCIPES ET OBLIGATIONS EN CAUSE

[18] Le fardeau de preuve repose sur le locataire (article 2803 du *Code civil du Québec*). Il doit démontrer une faute ou le non-respect d'une obligation, un défaut ou une négligence dans l'entretien hivernal, soit ici plus précisément dans le déneigement et l'obligation sous-jacente de sécurité qui y est reliée¹. Il doit ensuite démontrer ses dommages et un lien de causalité direct et immédiat entre les dommages subis et la faute ou l'inexécution des obligations reprochée.

[19] L'article 1458 du *Code civil du Québec* prévoit que « toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés. Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice ».

[20] L'article 1863 du *Code civil du Québec* prévoit les recours offerts aux parties liées par un bail de logement, dont le droit à des dommages-intérêts.

[21] L'article 1613 du *Code civil du Québec* prévoit :

« 1613. En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au moment où l'obligation a été contractée, lorsque ce n'est point par sa faute intentionnelle ou par sa faute lourde qu'elle n'est point exécutée; même alors, les dommages-intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution. »

[22] Le locateur a l'obligation de prévenir les dommages prévisibles. La seule présence de neige et/ou de glace ne suffit toutefois pas à entraîner ou à inférer la responsabilité du propriétaire des lieux. Celui-ci n'est pas l'assureur des locataires.

[23] Ces derniers doivent s'attendre à subir des conditions difficiles au Québec durant l'hiver et se prémunir, en particulier, des changements de température ou des conditions de neige abondante.

[24] L'obligation de déneigement et de sécurité du propriétaire dans le cas de dommages est une obligation de moyens et non de résultat. Les moyens de défense ne sont pas les mêmes selon l'intensité des obligations en cause. Les moyens de déneigement utilisés doivent être raisonnables dans les circonstances².

[25] La Cour supérieure s'est prononcée relativement à l'obligation de déneigement et de sécurité dans le domaine du louage résidentiel, en cas d'accident où la responsabilité civile est en jeu, dans *Jobin c. Canac-Marquis*³ :

¹ *Fabrique de la paroisse St-Joseph de Granby c. Guay*, [1994] R.R.A. 691 (C.A.). 2013 CanLII 107332 (QC RDL).

² *Fabrique de la paroisse Saint-Joseph de Granby c. Guay* [1994] R.R.A. 691 (CA); *pasquin c. Cité de Verdun*, 1961 CanLII 92 (SCC) [1962] R.C.S. 100; *cité de Granby c. Delaney* [1971] CA 380; *Lévesque c. citée de Joliette*, C.S. Joliette 25-412, 1973-09-14, *J. Claude Vallerand*; *curé et Marguillier de l'Œuvre et Fabrique de la Paroisse bon Pasteur c. Gauthier* [1990] R.R.A. 33.

³ *Jobin c. Canac-Marquis*, JE 98-1324 (C.S.).

« [19] Le contrat de louage, comme tout contrat, s'étend aux obligations implicites qui en découlent d'après sa nature, les usages, l'équité ou la loi. Par contre, le louage ne comporte pas de "garantie d'entretien". Le deuxième alinéa de l'article 1854 C.C.Q. se lit comme suit : il (le locateur) est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretien à cette fin pendant toute la durée du bail.

[20] La garantie que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, appelée garantie d'aptitude, ne doit pas être confondue avec l'obligation d'entretenir le bien. Surtout, il ne faut pas confondre l'obligation de maintenir la chose en état de servir aux fins pour lesquelles elle est louée avec une exigence de qualité d'entretien. Cette obligation se limite aux réparations nécessaires selon l'article 1864 C.C.Q.

[21] À la limite, dans le cas d'un espace de stationnement, on pourrait prétendre qu'il y a dérogation à l'obligation d'entretien si le locataire est dans l'impossibilité de garer sa voiture. On serait plutôt alors en présence d'une situation où le locataire peut faire valoir la garantie d'aptitude, c.-à-d. que le déblaiement serait requis pour que le bien puisse servir à l'usage pour lequel l'espace est loué.

[22] L'obligation qu'on veut faire valoir ici est d'un tout autre ordre. La demanderesse invoque l'obligation "de sécurité des lieux". Il ne peut s'agir d'une application de l'article 1912 C.C.Q., qui réfère à des obligations statutaires. Il ne peut s'agir non plus de l'interdiction de louer une chose menaçante pour la sécurité, prévue à l'article 1913 C.C.Q. L'obligation de sécurité de la défenderesse est celle établie par la convention des parties, à laquelle pourraient s'ajouter les obligations implicites d'origine prétorienne, c.-à-d. définie par la jurisprudence.

[23] Comme l'a fait remarquer le professeur Pierre-Gabriel Jobin dans son traité, on a jusqu'ici fait appel aux règles de responsabilité extracontractuelle à cet égard. On peut se demander si la responsabilité du locateur est aussi étendue sous le régime de la responsabilité contractuelle imposé par la loi nouvelle.

[24] L'obligation de sécurité s'attache d'abord aux dangers que la chose louée peut présenter. Ce n'est pas le cas d'un espace de stationnement. Il faut revenir à l'article 1434 C.C.Q., à l'effet que le contrat comprend ici ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages ou l'équité. »

[26] Le Juge Robert Legris de la Cour supérieure s'exprimait comme suit :

« [8] Les tribunaux considèrent que la seule présence de glace sur un perron ou un trottoir n'est pas suffisante pour entraîner la responsabilité de son propriétaire. Celui qui se plaint de dommages causés par la glace doit prouver que le propriétaire de la surface glacée a été négligent. Les tribunaux évaluent cette négligence en tenant compte des conditions climatiques, de la visibilité de la glace, de la connaissance qu'en a le propriétaire, du temps écoulé entre la connaissance du danger et le dommage et du comportement de la victime elle-même. [...]

[11] Dans tous ces derniers cas, l'action a été rejetée. Un propriétaire n'est pas obligé de passer toutes ses journées à surveiller chacun de ses trottoirs, perrons et escaliers. Lorsqu'on considère sous l'angle de l'organisation du propriétaire, elle se mesure à l'aune de celle de la personne normalement organisée et prudente. Lorsqu'on la considère au point de vue du temps de réaction, la négligence n'est pas en cette matière, une affaire de minutes ou même d'heures.

[12] En l'espèce, il ne fait pas de doute que monsieur Caron a mis en place une organisation capable de satisfaire ses obligations de sécurité envers ses locataires. Un employé, monsieur Pelchat, fait la tournée matin et soir et déneige ou répand des abrasifs au besoin. »⁴

[27] La juge Suzanne Ouellet de la Cour supérieure, au sujet de l'intensité de l'obligation du locateur, écrivait :

« [52] À ce titre, les auteurs, Larochelle et Lamontagne écrivent :

Jouir paisiblement d'un bien implique que le locataire puisse utiliser ce bien avec une confiance et une tranquillité d'esprit résultant de la pensée qu'il n'y a pas de péril à redouter, de danger à craindre ou qu'il y a absence de risque d'accident, dans les circonstances de l'usage normal du bien pour lequel il a été loué, et que le locateur se comportera en conséquence. C'est là une obligation de sécurité qui n'est pas contraire à la nature du contrat de louage et qu'il n'est pas déplacé de considérer comme une obligation contractuelle accessoire, selon les circonstances. [...]

[62] Ceci dit, l'entretien adéquat relève cependant de l'obligation de moyens.

⁴ *Lévesque c. Desjardins assurances générales inc.*, 200-17-014117-113 (C.S.), 6 décembre 2012.

[63] Il s'agit de moyens raisonnables pour assurer la sécurité des usagers' en tenant compte toutefois des particularités de chaque affaire.

[64] Dans l'affaire Ouellet c. Société immobilière Arbois inc., le juge Pierre Coderre, j.c. q. écrit :

Dans le présent dossier, compte tenu de la situation hivernale notoire au Québec, le Tribunal est d'avis que Arbois [locateur] avait, au moment de l'incident, une obligation de moyens. Elle n'était pas tenue de s'assurer qu'en tout temps le stationnement soit exempt de glace ou de neige.

[65] Dans l'affaire Fortin c. Gestion Mimax Inc.44, le juge Blanchet, j.c. s. rappelait ce qui suit :

Au Québec, en particulier, les accumulations de neige et les variations importantes de la température pendant la période hivernale engendrent souvent des conditions de circulation périlleuses pour toute personne circulant à pied ou en automobile. Dans ce contexte, chacun doit faire montre de prudence dans ses déplacements. Le propriétaire d'un établissement, par ailleurs, ne saurait raisonnablement être tenu de surveiller constamment ses voies d'accès ni d'y appliquer des mesures de sécurité allant au-delà de celles que l'utilisateur lui-même appliquerait à son domicile. »⁵

DÉCISION

[28] La preuve prépondérante ne démontre pas de négligence du locateur dans l'entretien hivernal et l'enlèvement de la neige. Les locataires n'ont pas établi quelles mesures raisonnables auraient été omises par le locateur dans les circonstances.

[29] La preuve démontre qu'il est tombé plus de 15 millimètres de pluie dans la journée du 20 février 2018 et que des interventions ont été faites par l'entreprise de déneigement engagée par le locateur.

[30] Ce qui étonne le Tribunal, c'est que la preuve est muette sur la présence de glace dans les escaliers lorsque la locataire est sortie promener son chien, à savoir s'il pleuvait à ce moment ou même quant à l'état du stationnement ou à l'état des rues. Si les escaliers étaient recouverts de glace à un point tel que l'état des lieux constituait un danger, le Tribunal est d'avis que la locataire aurait remarqué ce fait lorsqu'elle est sortie promener son chien.

[31] De l'avis du Tribunal, le locateur a rempli son obligation de moyens en prenant des moyens raisonnables d'entretien des accès à l'immeuble. Le locateur n'a pas l'obligation de maintenir les accès libres de toute neige ou de glace à tout moment.

[32] Il n'a pas commis de faute ou manqué à ses obligations contractuelles ou légales.

[33] La simple présence de glace au moment des faits ne suffit pas à entraîner ou à inférer la responsabilité du locateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[34] **REJETTE** la demande.

Philippe Morisset

Présence(s) : les locataires

Date de l'audience : 7 janvier 2019

⁵ E.M. c. Lagueux, EYB 2009-15671 (C.S.).

