

9131-4047 Québec inc. c. F.M.

2015 QCRDL 38582

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **142068 31 20140312 G**

No demande : **1444208**

Date : 03 décembre 2015

Régisseuse : Louise Fortin, juge administrative

9131-4047 QUÉBEC INC.

Locateur - Partie demanderesse

c.

F... M...

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

- [1] Le locateur demande 1 846 \$ en dommages-intérêts.
- [2] Les parties étaient liées par un bail du 1^{er} août 2010 au 31 juillet 2011, reconduit jusqu'au 30 juillet 2014 au loyer mensuel de 923 \$.
- [3] Le mandataire du locateur déclare que la locataire a quitté le logement en janvier 2014.
- [4] Le logement fut reloué pour le 1^{er} avril 2014, tel que le confirme le bail produit par le locateur après l'audience, suivant l'autorisation du Tribunal.
- [5] Le locateur réclame une indemnité de relocation au montant de 1 846 \$, soit l'équivalent du loyer des mois de février et mars 2014.
- [6] La locataire conteste la demande et invoque les dispositions de l'article 1974 du *Code civil du Québec*, lequel indique :

« **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 le locataire, est reloué par le locateur 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.

Le 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 le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail. »

(notre soulignement)

[7] Le 22 novembre 2013, la locataire fait parvenir une lettre au locateur, accompagnée d'une lettre de la psychiatre Carmella Roy, l'informant qu'elle n'est plus en mesure de demeurer dans le logement et demande de résilier son bail :

« In mid-march 2013 I attempted suicide in my apartment #[...]. I cannot live there anymore. After leaving the psychiatric ward where I had been hospitalized I have been living at my former home with my husband that I had separated from. I have only been parking my car in the[...] garage since then but not staying in my apartment. I thought that I might be able to resume living at the apartment [...] but I cannot. I have and continue to be under psychiatric care since March 2013.

I am thus notifying you that I wish to end my lease as soon as possible. »

[8] La lettre de la psychiatre Carmella Roy, datée du 21 novembre 2013, fait état de ce qui suit :

« Thursday, November 21st, 2013

To Whom It May Concern,

RE : F... M... DOB : 1943-[...]

Ms. M. is a 70 year old woman who is currently admitted to the psychiatric inpatient services of the SMBD Jewish General Hospital for depression and suicidal ideation. She has a long history of recurrent major depressive disorder and chronic suicidal ideations. She attempted to commit suicide in March 2013 by taking a near lethal overdose and required an ICU admission.

Currently, her main stressor is that she has become unable to live alone. This has made her increasingly depressed and more suicidal. She has a 'handicap' in the sense that she is at risk of attempting suicide again and killing herself if she is discharged to live alone in her apartment.

I thank you for your attention to this matter. »

[9] Le 26 novembre 2013, le locateur lui répond qu'il ne peut résilier son bail.

[10] Le 16 décembre 2013, elle écrit à nouveau au locateur :

« December 16th, 2013

Dear Howard Szalavetz:

According to the civil code article 1974, a tenant « may resiliate the current lease if he can no longer occupy his dwelling because of a handicap ». Mental health conditions are considered a handicap. Please refer to the letter from my doctor attached for further information on the condition of my mental health.

The resiliation takes effect two months after the notice is received. I have sent you the first notice on November 26th, 2013. Therefore, I will be paying the rent for the month of December 2013 and of January 2014. I will be moving out my belongings before the end of January 2014. »

[11] Le 20 décembre 2013, le locateur lui répond :

« **SUBJECT : 5761 HONORE DE BALZAC #301**

Dear Mrs. M... :

According to the civil code of Quebec you may not resiliate your lease. Unfortunately your mental health condition does not qualify for cancelation of lease. Kindly contact the Regie du Logement and they will advise you that your lease may only be cancelled upon admission to a permanent facility with care which is not the case here. »

[12] Après analyse de la preuve, la locataire n'a pas convaincu le Tribunal de ses prétentions.

[13] La preuve soumise par la locataire démontre dont notamment son dossier médical que depuis l'âge de 25 ans elle souffre de problèmes psychiques importants. D'ailleurs, la lettre de son médecin du 21 novembre 2013 mentionne « *She has a long history of recurrent major depressive disorder and chronic suicidal ideations.* » La condition médicale de la locataire était connue lors de la conclusion du bail et celle-ci ne fait état d'aucun changement particulier quant à cet handicap qui l'empêchait de poursuivre son occupation des lieux.

[14] Ainsi, le Tribunal conclut que la locataire n'a pas démontré qu'il y a eu une aggravation majeure de son état de santé faisant en sorte qu'elle ne pouvait plus habiter son logement, justifiant ainsi la résiliation de son bail en vertu de l'article 1974 du *Code civil du Québec*.

[15] Par conséquent, le Tribunal fait droit à la demande du locateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[16] **CONSTATE** la résiliation du bail;

[17] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur la somme de 1 846 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 12 mars 2014, plus les frais judiciaires de 79 \$.

Louise Fortin

Présence(s) : le mandataire du locateur
la locataire

Date de l'audience : 8 octobre 2015