

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE JOLIETTE

No dossier : **156627 29 20140527 G**

No demande : **1503120**

Date : 18 janvier 2016

Régisseur : Marc C. Forest, juge administratif

LES HABITATIONS DE L'INDUSTRIE

Locateur - Partie demanderesse

c.

NICOLE LEFEBVRE

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

La demande

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande du locateur en résiliation de bail pour non-respect des conditions du bail.

La preuve

[2] Les parties sont liées par bail qui se termine en juin 2016, au loyer mensuel de 354 \$. Il s'agit d'un bâtiment bâti en 1974 et construit en bois. Il y a 38 logements, dont la moyenne d'âge est de 72 ans.

[3] La locataire habite le logement depuis de nombreuses années et lors du renouvellement de 2014-2015, le locateur a transmis à la locataire de nouveaux règlements qu'elle a reçus personnellement en date du 6 février 2014.

[4] Or, dans ce nouveau règlement, il est stipulé à l'article 18, ce qui suit :

18. Le locataire et ses visiteurs s'engagent à ne pas fumer à l'intérieur des immeubles, y compris son logement.

[5] Lors du renouvellement du bail pour l'année 2015-2016, cette même clause y apparait comme suit :

14. le locataire s'engage à ne pas fumer à l'intérieur de son logement ainsi que dans les aires communes.

[6] Le 20 janvier 2014 et le 31 août 2015, M. Alexandre Valois s'est rendu à l'appartement de la locataire et y a découvert des brûlures de cigarettes sur le plancher du salon. C'est même lui qui a ramassé les cigarettes par terre.

[7] La locataire lui aurait dit qu'elle est incapable d'arrêter de fumer.

[8] Le 26 août 2015, il a remplacé le thermostat du logement de la locataire et le Tribunal a pu constater à l'aide de photo que celui-ci était calciné dû à la cigarette.

[9] Lors de ses visites, il a constaté la présence de fumée et d'odeur de cigarette, etc. Elle laisse la porte de son logement ouverte, ce qui incommode les voisins.

[10] Elle a reçu quelques mises en demeure ou avis verbaux, de cesser de fumer, mais elle n'y donne pas suite.

[11] Le locateur reçoit des plaintes des autres locataires concernant l'odeur de cigarettes et des bruits excessifs provenant de l'appartement de la locataire.

M. Réal Brunel

[12] Il habite sur le même étage que la locataire, et ce, depuis 2011.

[13] Il sent constamment l'odeur de cigarette provenant de l'appartement de la locataire.

[14] Un jour, Il a dû, en pleine nuit, faire venir les pompiers, car la locataire avait oublié quelque chose sur la cuisinière. Il y avait un feu de cendrier.

[15] Il se fait réveiller régulièrement par le bruit excessif du téléviseur de la locataire.

M. Mario Gagnon

[16] C'est lui qui fait l'entretien de l'immeuble pour le locateur.

[17] C'est lui qui a changé le thermostat chez la locataire et qui a constaté la fumée de cigarette imprégnée dans l'appareil.

[18] Lors de sa dernière visite, le 2 novembre, la locataire y était et elle fumait.

Mme France Sansregret

[19] Elle habite aussi le même immeuble que la locataire.

[20] Elle est malade et se dit directement affectée par le fait que la locataire fume. Elle dit ne plus avoir la jouissance de son logement.

Le droit

« 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. »

La décision

[21] Selon la preuve entendue, il n'y a aucun doute pour le Tribunal que la locataire transgresse les règlements de l'immeuble, qui stipulent clairement que la locataire ne peut fumer dans son logement.

[22] Tous les témoins entendus l'ont vu fumer ou en subissent les effets négatifs qui leur cause de gros préjudice.

[23] Il y a des règles dans l'immeuble afin de protéger les autres locataires et il est d'une importance absolue que tous, respectent ceux-ci.

[24] Malgré les lettres et les avertissements, la locataire ne veut pas et n'entend pas suivre ces règlements et cela cause assurément de graves préjudices à elle-même, aux autres locataires, ainsi qu'au locateur.

[25] Le professeur Pierre-Gabriel Jobin (*Le Louage*, Collection Traité de droit civil, 2^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1997) se prononce sur le concept de préjudice sérieux en ces termes :

« Évidemment, on entend d'abord par «préjudice sérieux» l'état inutilisable du bien ou l'état inhabitable des lieux. Cependant, même une diminution substantielle de jouissance, qui ne va pas jusqu'à rendre le bien inutilisable strictement parlant, suffit pour constituer un préjudice sérieux donnant ouverture à la résiliation (par exemple le vacarme causé par des locataires voisins). Le caractère sérieux du préjudice s'apprécie de façon objective, comme, par exemple, la gravité d'un problème d'aptitude.

[...]

La première condition est une inexécution des obligations du locateur causant au locataire un préjudice sérieux. À vrai dire, cette condition est le plus souvent formulée en des termes plus forts: ainsi, on décide que les lieux doivent être inhabitables ou inutilisables pour les fins pour lesquelles ils ont été loués, qu'ils doivent être insalubres ou encore qu'ils doivent présenter des dangers sérieux pour les occupants (par exemple, la vermine en quantité importante et l'absence de chauffage en hiver). Ces expressions rappellent les textes du Code civil en matière de louage résidentiel, mais elles ont été utilisées par les tribunaux dans des affaires de louage non résidentiel ou encore de louage résidentiel non régi par les dispositions du Code civil. »

[26] Non seulement elle ne respecte pas les clauses du bail, mais son mode de vie nocturne fait en sorte qu'elle dérange les autres locataires avec du bruit excessif émanant de son téléviseur, ce qui les empêche de dormir et de jouir de leur logement comme la loi leur permet.

[27] Le Tribunal n'a d'autres choix que de résilier le bail, puisqu'une ordonnance n'aurait aucun effet. La locataire n'entend pas cesser de fumer, car elle l'a avoué, qu'elle ne pouvait cesser de fumer.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] **RÉSILIE** le bail de la locataire;

[29] **ORDONNE** l'expulsion de la locataire et de tous les occupants du logement.

Marc C. Forest

Présence(s) : le mandataire du locateur

Date de l'audience : 18 novembre 2015