

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE TROIS-RIVIÈRES

No dossier : **251846 15 20151221 G**

No demande : **1897625**

Date : 05 juillet 2016

Régisseuse : Brigitte Morin, juge administrative

9204-6739 QUÉBEC INC.

Locatrice - Partie demanderesse

c.

DAVID LEBLANC-SIROIS

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 21 décembre 2015, la locatrice demande la résiliation du bail et l'éviction du locataire, l'exécution provisoire de la décision malgré nonobstant l'appel et le paiement des frais.

[2] La locatrice allègue que le locataire trouble la jouissance paisible des lieux loués, ce qui porte préjudice sérieux à la locatrice.

Preuve de la locatrice :

[3] Les parties sont liées par un bail débutant le 1^{er} mai 2015 et se terminant le 30 juin 2016, au loyer mensuel de 400 \$. Un avis de modification a été transmis au locataire, ce dernier n'ayant pas répondu, le bail est reconduit pour une durée d'un an au loyer mensuel de 425 \$.

[4] Madame Julie Guillemette, représentante autorisée de la locatrice, soulève que le locataire n'a pas le droit de garder des animaux. Or, il garde un chien qui ne cesse d'aboyer et de déranger les autres occupants de l'immeuble.

[5] Madame Guillemette ajoute de plus que plusieurs chicanes de couple sont survenues nécessitant des interventions policières.

[6] Une mise en demeure a été transmise au locataire le 20 novembre 2015, cette mise en demeure a été collée à la porte du locataire.

[7] Bien que Madame Guillemette ait tenté de trouver une solution, le locataire a été intimidant à son égard. Elle dit aussi avoir tenté de relouer des logements libres, il s'avère qu'il est difficile de le faire puisque les excréments de chiens rendent l'endroit peu invitant. Une éventuelle locataire a même décidé de ne pas louer un logement vacant puisqu'elle a visité pendant une chicane de ménage.

[8] Madame Audrey-Anne Laurin habite l'immeuble depuis septembre 2015. Elle occupe le même étage que le locataire. Le 10 décembre 2015, son chien s'est fait attaquer par le chien du locataire, un pit-bull. Elle dit que les chiens sont permis et qu'ils se rendent à l'extérieur.

[9] Madame Laurin dit que le chien du locataire est agressif et incontrôlable et jappe constamment. Elle ajoute avoir eu une dispute avec la conjointe du locataire à propos du chien.

Preuve du locataire :

[10] Le locataire admet que son chien est parfois incontrôlable à un point tel qu'il a dû se procurer une muselière. Il admet aussi fumer de la marijuana. De plus, sa colocataire a été accusée de méfait public.

[11] Quant aux excréments de chien, il déclare les ramasser tous les jours et nie avoir reçu la mise en demeure du 20 novembre 2015.

Analyse :

[12] Nous pouvons lire à l'article 1860 du *Code civil du Québec* que le locataire a le devoir de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires, que ce soit par son fait ou celui des personnes auxquelles il permet l'accès aux lieux loués. Le locateur peut en cas de contravention ou de violation à cette obligation, demander la résiliation du bail. Cette sanction d'une grande gravité nécessite une mauvaise conduite du locataire et il doit être établi devant le Tribunal un préjudice sérieux pour les autres occupants de l'immeuble.

[13] Le locateur a l'obligation quant à lui de procurer la jouissance paisible des lieux loués à chacun de ses locataires.¹ Un locataire troublé peut obtenir sous certaines conditions, la résiliation de son bail, une diminution de loyer ou des dommages-intérêts advenant le défaut du locateur.² Ce dernier a donc l'obligation de prendre les moyens nécessaires afin de faire cesser le trouble lorsque des plaintes lui sont acheminées. Il doit agir avec diligence afin de ne pas exposer sa responsabilité. Afin de mettre en œuvre ces recours, le locateur doit mettre en demeure le locataire d'exécuter ses obligations.³

[14] La preuve administrée par la locatrice permet au Tribunal de conclure que les agissements du locataire sont de nature à troubler la jouissance paisible des lieux loués. Pour commencer, le locataire admet que son chien est parfois incontrôlable, ce qui nécessite de lui mettre une muselière.

[15] La locatrice a non seulement l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux loués à ses autres locataires, elle doit aussi prendre les dispositions raisonnables pour assurer la sécurité de ceux-ci.⁴ Ainsi, le fait pour le locataire de garder un chien agressif et incontrôlable dans l'immeuble est un risque pour la sécurité des autres locataires. Vivre dans un immeuble comportant plusieurs logements comporte des limitations à la liberté, dont celle de pouvoir garder des animaux qui mettent en péril la sécurité des autres occupants de l'immeuble.

[16] Le locataire avait la possibilité, après avoir reçu signification de la présente demande, de se départir de son chien, ce qu'il n'a pas fait. La demande de la locatrice est par conséquent justifiée.

[17] Vu ce qui précède, le Tribunal considère qu'il n'est pas opportun de discuter des autres motifs de la demande.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[18] **ACCUEILLE** la demande de la locatrice;

¹ 1854 C.c.Q.

² 1863 C.c.Q.

³ Art. 1594 et 1595 C.c.Q.

⁴ Art. 1434 C.c.Q.

[19] **RÉSILIE** le bail;

[20] **ORDONNE** l'expulsion du locataire ainsi que de tous les occupants du logement dans les sept jours du présent jugement;

[21] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la décision d'expulsion malgré appel;

[22] **CONDAMNE** le locataire aux frais judiciaires de 80 \$.

Brigitte Morin

Présence(s) : la mandataire de la locatrice
le locataire

Date de l'audience : 4 avril 2016