

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE ROUYN-NORANDA

No dossier : **242412 12 20151020 G**

No demande : **1857052**

Date : 26 avril 2017

Régisseure : Jocelyne Gascon, juge administrative

FRANCINE PICHETTE

JACQUES VANIER

Locateurs - Partie demanderesse

c.

DANIEL GRAVEL

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Le 20 octobre 2015, les locateurs demandent la résiliation du bail, l'éviction du locataire et de tous les occupants du logement, d'ordonner l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et de statuer sur les frais.

[2] Au soutien de leur demande, les locateurs indiquent que malgré l'interdiction au bail, le locataire possède des animaux et fume dans le logement.

[3] Par amendement produit le 6 septembre 2016, les locateurs réclament également la résiliation du bail pour non-paiement du loyer, recouvrement du loyer (80 \$), ainsi que le loyer dû au moment de l'audience.

[4] La signification de la demande a été faite en personne.

Contexte

[5] Les parties sont liées par un bail à durée indéterminée ayant débuté le 1^{er} novembre 2015, au loyer mensuel de 475 \$, payable le premier jour de chaque mois.

[6] Il s'agit d'un immeuble de trois étages, dont la moitié est occupée par les locateurs et l'autre par trois locataires différents. Le locataire occupe le logement du bas.

[7] La preuve révèle que le bail interdit la présence d'animaux et de fumer dans le logement.

[8] Le locataire a payé le loyer dû avant jugement.

[9] Toutefois, les locateurs témoignent que malgré les clauses interdisant la possession d'animaux et de fumer, le locataire contrevient au bail.

[10] D'une part, le locataire possède un chat. Mais qui plus est, le locateur rapporte qu'en février 2017, à la suite de l'arrestation du locataire et suivi de son incarcération durant une période de 15 jours, il a été contraint de nettoyer la litière et ensuite de s'occuper de mettre en pension le chat.

[11] D'autre part, malgré plusieurs avis, le locataire continue de fumer dans son logement et sur la galerie couverte à l'arrière. La situation entraîne des odeurs nauséabondes qui se répandent jusque dans les autres logements. Le locateur prétend avoir perdu une locataire à cause des odeurs de fumée.

[12] Plus amplement, la locatrice corrobore le témoignage de son mari et ajoute toutefois que les derniers temps, bien que le locataire continue de fumer à l'intérieur des lieux, se rend davantage à l'extérieur lorsqu'il fait beau pour fumer.

[13] À l'appui de leurs déclarations, les locateurs font entendre deux témoins : une occupante, Gisèle Bolduc et la sœur de la locatrice, Lynn Pichette.

[14] Madame Bolduc confirme les inconvénients, les dérangements, les odeurs qui se rendent dans son logement. Quant à madame Pichette, elle déclare que lorsqu'elle se rendait jouer aux cartes chez sa sœur, la fumée était très présente et la faisait tousser. Elle soutient qu'elle et son mari ont dû changer leurs habitudes en raison que cela affectait sa santé.

Analyse

[15] D'abord, il y a lieu de rappeler que la partie demanderesse a l'obligation d'établir de manière prépondérante la preuve au soutien des faits allégués, tel que l'énoncent les articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*.

[16] Le recours des locataires est fondé sur l'article 1863 du *Code civil du Québec* qui édicte ce qui suit :

« **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. »

[17] Les principales obligations du locataire sont prévues aux articles 1855 et 1860 du *Code civil du Québec* qui énoncent :

« **1855.** Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

« **1860.** Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

[18] En l'espèce, les locataires ont démontré que le locataire, malgré une clause au bail prohibant la présence d'animaux, contrevient au contrat; il possède un chat.

[19] Toutefois, pour obtenir la résiliation du bail, les locataires doivent démontrer que la présence de l'animal cause un préjudice sérieux. Or, hormis l'épisode de février 2017 voulant que le locataire ait été incarcéré durant 15 jours et que le locateur ait été contraint, à pied levé, de prendre des dispositions pour placer l'animal et nettoyer la litière, les locataires n'ont pas prétendu à aucun autre préjudice. Le Tribunal considère qu'il n'est pas en présence d'un préjudice sérieux justifiant la résiliation du bail à ce chapitre.

[20] Cependant, étant donné une clause valablement contractée, les locataires sont en droit d'obtenir que le locataire se départisse de son animal.

[21] Quant à l'autre clause, l'interdiction de fumer dans le logement, la preuve révèle que le locataire ne respecte pas cette condition et la situation entraîne des préjudices sérieux pour la locatrice et à la locataire Gisèle Bolduc. Par ailleurs, le Tribunal ne possède pas de preuve qu'une locataire aurait quitté son logement à cause de la fumée de cigarette.

[22] De plus, le Tribunal ne peut par ailleurs tenir compte des inconvénients causés à la sœur de la locatrice, mais retient son témoignage afin de corroborer celui de la locatrice quant à la présence de cigarettes.

[23] Compte tenu de l'ensemble de la preuve, le Tribunal conclut que le locataire, en fumant dans son logement, cause un préjudice sérieux affectant la qualité de vie des autres occupants. Les odeurs voyagent d'un logement à l'autre, se répandent dans la cuisine des locataires, chez la locataire Bolduc et enfument son logement.

[24] Par ailleurs, la locatrice, au cours de son témoignage, a admis avoir noté une certaine amélioration lorsqu'il fait beau et que le locataire se rendait fumer à l'extérieur.

[25] Le Tribunal conclut donc qu'au lieu de résilier le bail, il y a lieu d'émettre une ordonnance interdisant au locataire de fumer dans l'immeuble, y compris sur la galerie arrière (le porche selon les locateurs). Cette ordonnance est émise en vertu de l'article 1973 du *Code civil du Québec* qui édicte ce qui suit :

« **1973.** Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail. »

[26] Ainsi, advenant un non-respect de cette ordonnance, les locateurs pourront saisir le Tribunal pour obtenir la résiliation du bail.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[27] **ACCUEILLE** en partie la demande des locateurs;

[28] **ORDONNE** au locataire dans un délai d'un mois de la signature de la présente décision de se départir de son chat ou de tout autre animal;

[29] **ORDONNE** immédiatement au locataire ou à tout autre occupant ou visiteur de ne pas fumer dans l'immeuble, y compris la galerie couverte à l'arrière (*porche*);

[30] **ORDONNE** immédiatement l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel;

[31] **CONDAMNE** le locataire à payer aux locateurs les frais judiciaires de 72 \$;

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

Jocelyne Gascon

Présence(s) : les locateurs

Date de l'audience : 13 avril 2017