

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

Commission de l'aménagement du territoire

Déposé le : 4 octobre 2011

N° CAT-123

Secrétaire : [Signature]

No : 31 101223 145 G

Date : 16 février 2011

Régisseur : André Gagnier, juge administratif

9218-1528-QUÉBEC INC.

Locatrice - Partie demanderesse

c.

CHANTAL PICARD

RENÉ BOUCHARD

Locataires - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Par une procédure déposée au tribunal de la Régie du logement le 23 décembre 2010, la locatrice demande la résiliation du bail au motif du retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer et au motif des retards fréquents causant un préjudice sérieux. Elle demande l'expulsion des locataires, le recouvrement du loyer de décembre 2010 (825 \$) et de tout autre loyer dû au moment de l'audience, l'exécution provisoire nonobstant appel et la condamnation au paiement des frais.

[2] Les parties étaient liées par un bail du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011 au loyer mensuel de 825 \$, le bail prévoyant que les locataires sont solidairement responsables envers la locatrice.

[3] La preuve révèle que le locataire Bouchard a déguerpi il y a quelques mois.

[4] Quant à la locataire Picard, elle a informé la locatrice vers le mois de septembre 2010 qu'elle attendait une place dans un H.L.M. Elle a transmis un avis de résiliation de bail pour ce motif en décembre 2010.

[5] Elle a quitté le logement avec ses biens en décembre 2010.

[6] La preuve révèle que la locatrice a pris possession du logement dès le début du mois de janvier et qu'elle y a alors effectué divers travaux.

[7] La locatrice réclame un solde du loyer de décembre 2010 (350 \$) ainsi que les loyers des mois de janvier et février 2011. Elle allègue que l'avis met fin au bail en mars 2011 et qu'elle a droit aux loyers jusqu'à cette date. Tel qu'exposé lors de l'audience, elle a tort.

[8] L'alinéa 2 de l'article 1974 C.c.Q. énonce que :

« À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet trois mois après l'envoi d'un avis au locateur, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée ».

[9] L'article 1975 C.c.Q. indique :

« Le bail est résilié de plein droit lorsque, sans motif, un locataire déguerpit en emportant ses effets mobiliers... »

[10] Dans une décision antérieure concernant des faits similaires¹, le tribunal indiquait :

« Dans la présente affaire, la locatrice a profité du départ de la locataire afin d'effectuer une rénovation du logement. Le tribunal ignore le nouveau loyer perçu par la locatrice à compter du 1er mai 2006. Mais il est manifeste que le logement ne pouvait être reloué sans délai étant donné les travaux entrepris par la locatrice.

L'alinéa 2 de l'article 1974 C.c.Q. énonce que les parties peuvent convenir d'un délai de prise d'effet de la résiliation autre que celui de trois mois. Le tribunal estime que la locatrice aurait dû convenir d'un tel autre délai étant donné que ses travaux sont à la source de la survenance de l'impossibilité de relouer immédiatement le logement. En l'espèce, la résiliation aurait dû survenir au début des travaux.

Les articles 6 et 7 du Code civil du Québec exigent que les parties exercent leurs droits civils selon les exigences de la bonne foi. En ne convenant pas de la résiliation immédiate du bail dès le mois de février 2006, la locatrice a agi à l'encontre de ces exigences.

Conformément à la solution retenue dans l'affaire Simard, il y a lieu de mitiger les dommages. Le tribunal estime que la contribution de la locatrice aux dommages a été plus élevée en l'espèce que dans l'affaire Simard, et il ferait supporter les loyers de mars et avril 2006, ou leurs équivalents en indemnité de relocation, à la locatrice.

De plus, si le locataire s'était contenté d'aviser la locatrice, le 17 janvier 2006, qu'elle déguerpissait le 5 février 2006, le bail aurait été résilié de plein droit dès le déguerpissement par l'effet de l'article 1975 C.c.Q.

Pour avoir droit à une indemnité de relocation suite au déguerpissement du locataire, la locatrice aurait dû faire la preuve de ses actes visant à minimiser ses dommages en relouant le logement avec célérité. Ces actes auraient dû commencer dès le 17 janvier 2006, soit suite à sa connaissance du déguerpissement projeté par la locataire.

Or, la preuve ne permet pas de conclure que la locatrice a tenté de minimiser ses dommages dès le 17 janvier 2006. Au contraire, elle a sciemment décidé de ne pas relouer immédiatement le logement.

L'article 1974 C.c.Q. ne vise clairement pas à accorder moins de droit à un locataire qu'un simple déguerpissement.

Pour l'ensemble de ces motifs, le tribunal conclut que la locatrice est mal fondée de réclamer quelque loyer ou dommages que ce soit. »

[11] Conformément à ces principes, la preuve révèle que le bail fut résilié ou bien conformément à l'article 1975 C.c.Q. dès le mois de décembre 2010 par le déguerpissement des locataires ou bien dès le mois de janvier 2011 par la reprise des lieux par la locatrice suivant l'avis donné en vertu de l'article 1974 C.c.Q.

[12] Ces deux hypothèses entraînent comme conséquence que la demande de recouvrement des loyers de janvier et février 2011 doit être rejetée.

[13] La preuve démontre que les locataires doivent, par imputation des paiements, un solde du loyer du mois de décembre 2010, soit 350 \$.

[14] Les locataires seront également condamnés à payer les frais judiciaires de 78 \$ composés par les frais de dépôt de la demande (66 \$) et les frais de signification limités à 12 \$ par l'article 7 du Tarif sur les frais devant la Régie du logement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[15] **CONSTATE** la résiliation du bail en décembre 2010;

[16] **CONDAMNE** les locataires solidairement à payer à la locatrice la somme de 350 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 23 décembre 2010;

¹ SEIGNEURIE LASALLE c. MARIA NTULA, 31-060419-095G, 21 août 2007.

[17] **CONDAMNE** les locataires solidairement à payer à la locatrice les frais judiciaires de 78 \$.

André Gagnier

Présence(s) : le mandataire de la locatrice
la locataire
Kevin Paradis, stagiaire en droit de la locataire

Date de l'audience : 8 février 2011