

Numéro(s) de dossier(s) : **31-040924-080P** -070117; 31-040924-081P-070117; 31-061027-017P-070117;
31-061027-018P-070117
Noms des parties : ALEX GUEDIKIAN c. MARC HAKIM IMMOBILIER
Date de l'audience : **29-05-2007**
Date de la signature : 08-08-2007
Décideur : Santirosi, Marie-Louisa (Me)

Québec Régie du logement

Bureau de Montréal
N° de la demande : 31 040924 080 P 070117
31 040924 081 P 070117
31 061027 017 P 070117
31 061027 018 P 070117

Régisseuse : Me Marie-Louisa Santirosi

ALEX GUEDIKIAN
6-810, DE LIEGE OUEST
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3N 1B4

Locataire - Partie demanderesse
(31 040924 080 P 070117)
Partie défenderesse
(31 061027 018 P 070117)

et

JOHN FAST
18-810, DE LIEGE OUEST
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3N 1B4

Locataire - Partie demanderesse
(31 040924 081 P 070117)
Partie défenderesse
(31 061027 017 P 070117)

c.

MARC HAKIM IMMOBILIER
5765, WESTLUKE
CÔTÉ ST-LUC (QUÉBEC) H4W 2N6

Locateur - Partie défenderesse
(31 040924 080 P 070117)
(31 040924 081 P 070117)

Partie demanderesse
(31 061027 017 P 070117)
(31 061027 018 P 070117)

Logement concerné :
810, De Liège Ouest, app.6
Montréal (Québec) H3N 1B4

Date de l'audience
29 mai 2007

Présence(s)

les locataires
Me Geeta Narang, avocate du locataire
le locateur
Me Laurent Sabbah, avocat du locateur

D é c i s i o n r e c t i f i é e

M. John Fast, introduit le 24 septembre 2004, une demande afin d'obtenir l'exécution en nature des obligations du locateur, une diminution du loyer rétroactivement au 24 septembre 2004, l'exécution provisoire malgré appel et les frais judiciaires.

Pour appuyer sa demande, il invoque les défauts suivants dans son logement :

Un évier rouillé dans la cuisine et un comptoir vétuste;
Des fenêtres désalignées et mal scellées;
Un chauffage insuffisant et une température froide et inférieure à la norme généralement recommandée durant la saison hivernale;
Un balcon mal ajusté au niveau des rails;
Une fuite du robinet de l'évier situé dans la salle de bain;
La céramique de la salle de bain brisée;

Le 15 septembre 2006 et le 24 novembre 2006 M. Fast amende sa procédure.

Il expose l'historique des parties auprès de la Régie du logement et, une longue relation d'animosité entre le locateur et lui-même.

Il prétend que son logement est infesté de blattes, en plus de réitérer et de détailler ses réclamations antérieures.

Il désire une réduction de loyer de 35 % concernant le chauffage inadéquat du logement pour chacune des périodes des trois dernières années s'échelonnant entre le premier octobre et le premier avril, 10% de réduction concernant la présence de blattes dans le logement, 5 % pour les problèmes de plomberie de la salle de bain, 5 % pour ceux de la cuisine et le comptoir adjacent à l'évier, et un dernier 5 % additionnel de perte locative subit en raison des fenêtres, le tout rétroactivement au 24 septembre 2004 date d'introduction de sa demande.

Il réclame 3 000 \$ en dommages moraux, 2 000 \$ en dommages punitifs et exemplaires et 2 000 \$ en dommages compensatoires en vertu de la Charte des droits et liberté de la personne ainsi que le paiement des frais extrajudiciaires.

Parallèlement et de façon concomitante, M. Alex Guedikian, également locataire dans le même immeuble dépose auprès de la Régie du logement, une demande similaire.

Il reproche au logement ce qui suit :

une porte de sortie d'urgence dans la salle de bain scellée;
un radiateur de chauffage défectueux dans la salle de bain;
des fenêtres vétustes,
une température intérieure froide durant la période d'hivers,
une cuisinière défectueuse,
une fuite provenant du robinet d'évier situé dans la salle de bain,
de la peinture qui s'écaille;
un évier de la cuisine vétuste.

M. Guédikian poursuit en marge de M. Fast.

Par un amendement daté du 24 novembre 2006, M. Guédikian réclame une réduction de loyer de 35 % pour l'absence de chauffage adéquat pour les périodes s'échelonnant entre le premier octobre et le premier avril pour les trois dernières années, 2 % de perte locative en raison de la porte d'urgence scellée, 5 % concernant les problèmes de plomberie dans la salle de bain, 7 % concernant ceux de la cuisine ainsi que des appareils de cuisine le tout rétroactivement au 24 septembre 2004 date d'introduction de sa demande.

Il désire 1 000 \$ en dommages moraux, 2000 \$ en dommages punitifs et exemplaires et 2 000 \$ en dommages en vertu de la Charte des droits et liberté de la personne;

Le locateur réplique le 27 octobre 2006.

Dans le dossier de M. Fast, il demande une réunion d'action, la résiliation de son bail, son éviction aux motifs qu'il retarde de plus de trois semaines le paiement de 4 \$ sur son loyer.

Comme second motif à sa demande de résiliation, il soutient que le locataire paie fréquemment son loyer en retard. Finalement, il désire le recouvrement du loyer, l'intérêt et l'indemnité additionnelle, les frais judiciaires et l'exécution provisoire malgré appel.

Comme troisième motif de résiliation, il invoque le comportement du locataire, soit son refus systématique de payer des augmentations de loyer, d'avoir porté des voies de fait sur ce dernier en date de juillet 2006, d'avoir craché sur lui en date du février 2006, d'avoir porté des menaces de mort contre lui.

Le locateur prétend craindre le locataire.

Dans le dossier de M. Guédikian, le locateur requiert une réunion d'action, la résiliation de bail et l'éviction au motif que le locataire entrepose un grand nombre de canettes et bouteilles rendant le logement insalubre.

Il soutient que M. Guédikian incommode les autres locataires. Finalement, le locateur invoque l'agressivité verbale de

M. Alex Guédikian.

L'audition des dossiers s'est déroulée le 6 décembre 2006, le 20 avril 2007 et le 29 mai 2007.

Le 17 janvier 2007 intervient une première décision interlocutoire qui, entre autres réunit les 4 dossiers pour une preuve commune.

La réunion des dossiers est d'autant plus justifiée que les prétentions des locataires concernant leur dossier interagissent à divers niveaux.

Faits

M. Mark Hakim est le locateur et propriétaire de l'immeuble depuis 1990. L'édifice est divisé en 23 unités d'habitation. Le système de chauffage, au gaz est centralisé. Les locataires n'ont aucun contrôle sur la température de leur logement.

M. Hakim s'occupe personnellement de la gestion de son immeuble locatif. Il s'agit de son seul revenu.

M. Hakim a connu un bon roulement de son personnel de conciergerie au cours des derniers 17 ans.

Deux de ceux-ci ont témoigné, l'un en faveur du locateur et l'autre à son détriment.

M. Gemme, témoigne avoir travaillé pour M. Hakim pour une période d'environ 6 mois soit entre le 15 août 2005 et le 26 avril 2006. Son expérience n'est pas satisfaisante. Il prétend n'avoir eu aucune latitude pour réparer adéquatement les logements. Le locateur ne voulait pas investir ni l'argent ni les matériaux nécessaires. Il devait la plupart du temps faire des réparations de fortune et espérer que le tout tiendrait jusqu'à ce que le locateur se décide à restaurer durablement.

Par exemple, plutôt que de refaire l'émail de l'évier et le comptoir de cuisine de M. Fast, il était obligé de le peindre avec des résultats mitigés et une finition hygiénique douteuse.

Il a entretenu des relations cordiales avec les locataires le peu de temps où il a œuvré et n'a jamais connu de difficulté pour accéder aux deux logements concernés par les demandes.

M. Gemme décrit l'appartement de M. Fast comme délabré. Le comptoir serait insalubre. Le plancher de la salle de bain doit être refait puisque la céramique s'affaisse d'environ deux pouces.

Le problème de blattes serait récurrent. M Hakim contactait une personne environ deux fois par mois sans résultat probant.

Quant aux chauffages hivernaux, il aurait reçu maintes plaintes de divers locataires.

Le locateur et lui-même avaient de la difficulté pour trouver le juste milieu et ajuster la température.

Il décrit le locateur comme un personnage agressif et facilement mécontent. Ce dernier serait très exigeant. Il le considérait à son service à toute heure du jour et du soir et ce bien qu'il devait travailler à temps partiel. M. Gemme décrit son temps comme employé de M. Hakim comme de l'esclavagisme.

M. Gemme a été remercié pour ses services, officiellement en raison de son attitude confrontante avec le locateur, mais officieusement parce que le locateur considère qu'il était malhonnête avec son temps et ses biens.

Le contrat de travail du concierge est intéressant. Ainsi, on peut lire que le logement est fourni au concierge incluant l'électricité et les services téléphoniques.

Or, suite à son départ M. Gemme a reçu des factures de Bell Canada et d'Hydro-Québec gracieusement du locateur. Le locateur explique en avoir remboursé certaines, d'autres devant l'être prochainement.

Le locateur aurait également affiché sur l'un des murs intérieurs de l'immeuble une lettre indiquant que le concierge ne travaillait plus pour lui et soulignant comme motif de renvoi la subtilisation d'outils de travail.

M. Gemme nie avoir volé quelques biens que se soit.

M. Gérard Guimond a également travaillé pour M. Hakim de septembre 2006 à février 2007. Il a quitté parce qu'il a obtenu un emploi avec de meilleures conditions salariales, mais les deux parties savaient dès le début que le poste chez M. Hakim serait temporaire.

Il témoigne avoir visité le logement de M. Guédikian et constaté l'encombrement de biens disparates et l'odeur nauséabonde provenant de vaisselles sales dans l'évier et du dessous des tuyaux. Il décrit une senteur d'eau stagnante provenant de l'évier, qu'il décrit comme sale et pleine de cochonneries, conjuguée à une odeur de vidange.

Il s'était présenté au logement afin d'effectuer une réparation, mais n'a pu s'exécuter compte tenu de l'absence du locataire et la présence d'une deuxième serrure dont il ne possède pas le double de la clé.

Selon M. Guimond, le locataire Guédikian n'était présent que le premier du mois lors de la remise du loyer et disparaissait du logement par la suite.

Quant au logement de M. Fast, il le décrit comme propre et solide. Il convient que le plâtre de la salle de bain est mal fait, mais soutient que l'appartement est habitable.

Il a été témoin d'une occasion où le locataire, M. Fast, a ouvert la porte d'entrée assez brusquement frappant du

même coup le dos du locateur.

Logement de M. Fast

Le locateur et M. Fast sont liés par un bail de douze mois ayant débuté le 1er juillet 1988 et reconduit annuellement. Le loyer mensuel initial était de 325 \$, il se situe actuellement à 419 \$.

M. Fast dépeint un logement dans lequel il est difficile de vivre. Depuis que M. Hakim est devenu le locateur en 1990, il vit une constante frustration.

M. Fast a une santé fragile. Il se décrit comme un survivant de la polio, il souffre également d'ostéoporose.

M. Fast est un être physiquement frêle.

Il compense toutefois par un moral solide et une attitude positive de la vie. M. Fast se dit soutenu par une conjointe exceptionnelle qui l'appuie dans toutes ses démarches.

Depuis 2004, le locataire prend méticuleusement la température du logement durant les mois de froidure. Il appert que la température varie intensément, mais qu'en général elle se maintient en deçà de 70 degrés Fahrenheit.

Vivre constamment au froid, apporte son lot de désagréments à une personne physiquement bien constituée. Elles surabondent lorsque celui qui la subit, possède une santé fragile comme le locataire.

Quant aux blattes, elles pullulent de toutes parts.

Le locataire dépose des photos provenant autant de l'inspection de la ville en 2005 que d'un témoin en 2006.

On constate des photos de la ville, que le mur avoisinant la fenêtre du salon est effrité jusqu'à la structure, l'agglomération de nombreuses coquerelles, un pan de mur du plafond de la salle de bain complètement à nu découvrant la plomberie, un plancher de céramique d'une salle de bain désuet, un évier et un comptoir de cuisine vétuste. L'une des photos exhibe un balcon non sécuritaire, la clôture n'étant pas solidifiée.

Les dernières photos prises en 2006 confirment l'état toujours délabré du logement. Seule différence, une planche de bois peinte verte est installée au côté de la laine minérale rose qui recouvre partiellement la partie du plafond de la salle de bain.

Si une photo vaut mille mots, celles-ci sont non seulement éloquentes, mais également loquaces. Le procureur des locataires décrit l'intérieur du logement comme un taudis, le Tribunal a tendance à lui donner raison.

Le locataire décrit une situation où il ne peut pas prendre de bain de crainte de voir le plafond s'effondrer sur lui où il ne peut manger convenablement en raison des immondices entraînées par la présence des blattes en tout coin du logement.

Le comptoir de cuisine fut collé avec de l'époxy.

Selon le témoignage de M. Fast, il a fait parvenir plusieurs mises en demeure au locateur, tenter d'obtenir du service des nombreux concierges qui se sont succédé dans l'immeuble mais le roulement du personnel n'a pas permis de faire un suivi de ses demandes même lorsque les employés démontraient de la bonne volonté et un désir de collaborer.

Il a fait les démarches qu'il croyait utiles et qu'il connaissait.

Ce n'est qu'en 2004 qu'il a vraiment appris les recours à sa portée et obtenu de l'aide dans ses démarches.

Il a continué d'occuper le logement pendant toute cette période parce qu'il n'a pas le choix. Il est prestataire d'aide social. Il a tenté d'obtenir un logement subventionné et renouvelle annuellement sa demande. Mais M. Fast, bien qu'éligible et inscrit sur une liste d'attente, doit patiemment attendre qu'un logement se libère pour l'accueillir.

L'inaction et l'impassibilité du locateur devant la situation qu'il vit, ainsi que tous ses petits stratagèmes pour éluder ses responsabilités ont créé au fil des ans de la rancœur.

Le locateur a dépeint le locataire comme un être agressif.

Le locataire a fait preuve d'impatience devant l'inertie du locateur, de la justice, mais en aucun temps le Tribunal n'a décelé de l'agressivité, de l'irrespect ou de la mesquinerie.

De tous les témoins qui ont déambulé devant le Tribunal pendant les trois jours d'audition, M. Fast est celui qui apparaît le plus crédible et le plus sincère.

Il témoigne avec spontanéité, honnêteté et beaucoup de naïveté disant les choses telles quelles lui apparaissent.

Le locateur a déposé deux plaintes contre le locataire.

La première concerne des menaces de mort. La plainte coïncide avec la visite de l'inspecteur de la ville en 2005. La deuxième plainte concerne une altercation entre les parties et fait suite à l'amendement du 15 septembre 2006.

Les dossiers pénaux n'ont pas encore procédé. Le locataire, entre-temps, s'est engagé à garder la paix. Il doit donc éviter d'être en contact avec le locateur.

M. Fast a donc fait parvenir le paiement de ses loyers par la poste et déduit un dollar par mois afin de couvrir les frais d'envoi et ce pendant quatre mois d'affilés. C'est à partir de ces retards que le locateur demande la résiliation pour

non-paiement et retard fréquent.

Étant donné que le locataire a remis en main propre lors de la première journée d'audition le montant de 4 \$ et que le locateur ne peut justifier, ni de retard fréquent ni de préjudice sérieux, seule la résiliation pour comportement du locataire sera développée dans la demande du locateur le concernant.

Logement de M. Guedikian

Le locateur et M. Guedikian sont également liés par un bail reconduit de douze mois. Le bail original débutait le premier octobre 1990. Le loyer actuel versé est de 415 \$ par mois.

M. Guédikian témoigne que suite à un vol dans son logement il y a environ 8 à 9 ans, le concierge de l'époque a pris l'initiative de sceller par de la colle et des clous la porte d'accès d'urgence de sa salle de bain.

Une photo montre également un morceau de bois qui obstrue l'ouverture de la porte à partir de l'intérieur.

Il indique que le radiateur de la salle de bain ne fonctionne pas, que les fenêtres sont entaillées et que l'eau fuit continuellement de son robinet de cuisine.

Il n'a constaté la présence d'aucune coquerelle, mais en a déjà subi l'inconvénient par le passé.

M. Guédikian a également des problèmes de chauffage et la peinture de son logement s'écaille sur une partie des murs.

C'est M. Fast qui l'a informé de ses droits et recours contre le locateur. Il l'aide dans ses démarches ce qui explique que M. Guédikian agit en marge de M. Fast.

M. Guédikian admet ne pas occuper pleinement son logement. Il habite certains soirs chez ses parents à Laval où chez sa copine. Il spécifie qu'il réside néanmoins à son logement et qu'il peut être présent sur les lieux si on l'avise d'avance.

Il ne reçoit jamais de visite. Il appert qu'il se présente à son logement en particulier pour vérifier son courrier.

Le locataire accumule également sur les lieux des ordinateurs et d'autres sortes de biens disparates trouvés dans les rebuts qu'il répare, recycle et vend.

Au mois de février 2007, il a reçu un avis du locateur l'informant de problème persistant d'odeur provenant de son logement. C'était le premier avis reçu par le locataire à ce sujet. M. Guedikian a imputé cette lettre au désir du locateur de répondre à sa demande de diminution de loyer.

Le locateur prétend qu'au contraire, c'est depuis au moins l'année 2002 qu'il fait preuve de tolérance et de laxisme face au comportement du locataire.

Il dépose en preuve 4 lettres supplémentaires pour étayer ses prétentions. Il annexe au document la preuve d'envoi par courrier recommandé.

La première datée du 26 mars 2002 signifie au locataire la difficulté à remédier à des réparations en raison de vaisselle sale accumulée dans l'évier et de déchets jonchant la cuisine. La lettre mentionne les nombreux avis précédents concernant le problème de propreté et insiste sur la nécessité de remédier à la situation.

Le numéro d'article de Postes Canada pour l'envoi est le 78 595 385 687.

La deuxième lettre date du 2 octobre 2003. Elle fait mention d'une visite planifiée pour l'extermination de la vermine au logement. Ce dernier n'aurait pas donné accès ou refusé l'accès. La lettre poursuit en indiquant spécifiquement que la visite était due en raison de la malpropreté du logement, des déchets accumulés qui constituent un manquement aux règles de sécurité. Le comportement qui perdure depuis plus d'un an aurait causé des plaintes des voisins sur l'odeur putride se dégageant du logement.

Le numéro d'article de Postes Canada pour l'envoi est le 78 692 024 320. Assez étrangement la lettre datée du 2 octobre 2003, (October, 2, 2003) fut expédiée le 10 février 2003. Si on se fie à ces dates, il semble que la lettre ait été expédiée avant d'avoir été écrite.

La troisième lettre date du 27 février 2004. Elle fait état d'odeur dans l'appartement, de plaintes de voisins et de déchet dans le logement.

Le numéro d'article de Postes Canada pour cet envoi est le 78 760 779 450.

La quatrième lettre date du 1er mai 2004. Cette fois-ci le locateur fait appel à la bonne volonté du locataire pour quitter le logement compte tenu des plaintes incessantes des voisins sur l'odeur provenant du logement et la volonté bienveillante du locateur de résilier sans frais le bail.

Le numéro d'article de Postes Canada pour l'envoi est le 78 832 963 342.

Ces lettres ont en commun d'être écrites dans en anglais et dans un vocabulaire impeccable. Elles sont mises en page par traitement texte, adressées à M. Alexan Kadikian avec comme signature Mark Hakim Realities.

Elles diffèrent de toutes les autres correspondances du locateur présentées à la cour qui n'ont pas cette apparence soignée et qui sont signées par Marc Hakim .

Le locateur justifie cette différence par le fait que sa fille rédige quelquefois son courrier. Il explique également se

servir indifféremment du prénom Mark ou Marc.

Le 29 mai 2007 lors de la reprise de l'audience, M Guédikian revient témoigné. Il avait conservé la majorité des correspondances du locateur incluant les enveloppes indiquant le numéro d'article de Postes Canada.

Or, il appert que l'envoi 78 760 779 450 concerne une modification de loyer.

Même scénario avec celle du 1er mai 2004, article 78 832 963 342. Cette lettre inclut également une demande afin que le locataire détruise la demande de modification de loyer datée du 24 février 2004.

Le locateur nullement perturbé par la preuve explique qu'il lui arrive d'écrire une lettre plusieurs semaines voir plusieurs mois d'avance et de la conserver pour l'expédier en même temps que l'avis de modification. Ainsi, il économise sur les frais de courrier recommandé.

C'est, affirme-t-il ce qui est arrivé dans le dossier de M. Guédikian.

Le Tribunal a de la difficulté à accepter les explications du locateur.

Premièrement, la date estampillée sur deux des envois de Postes Canada correspond, à la date inscrite sur la lettre reprochant le comportement du locataire. Ces lettres n'ont donc pas été écrites des mois, des semaines ou mêmes des jours précédent leur expédition.

Quant aux deux autres, elle concerne la correspondance datée du 2 octobre 2003, (October 2, 2003 (10/2/2003)) expédiée le 10 février 2003 (10/2/2003), et celle du 1er mai 2004 qui fut transmis le 4 mai 2004.

La cour croit que le locateur a voulu se servir du témoignage de M. Guimond et des problèmes qu'il a constatés dans le logement du locataire, durant le bref temps où il a œuvré pour bâtir une histoire sur le comportement et l'historique de celui-ci. Le locateur s'est servi des preuves d'envoi de Postes Canada lors des modifications de loyer afin de fabriquer des lettres aux dates correspondantes. Il croyait corroborer ainsi le témoignage du concierge, faire remonter le préjudice sur une période débutant en 2002 et s'en servir dans l'intention d'affecter la crédibilité du locataire Guédikian et indirectement celle de M. Fast.

En effet, le locateur a prétendu que les locataires, en particulier M. Fast, tentent de faire la loi dans son immeuble.

Ainsi, le locateur n'a pas seulement tenté de détourner les faits par une fabrication maladroite de la preuve, mais en plus, a persisté dans son projet de pervertir la justice.

Son témoignage ne peut donc souffrir d'aucune crédibilité à moins d'être corroboré par d'autres éléments.

Le locateur témoigne de dépenses sur l'immeuble et dépose des factures de montants dérisoires dont le tribunal ne peut difficilement reliées à aucun des deux logements en cause à l'exception d'une seule, soit celle de l'exterminateur qui a visité le logement de M. Guédikian et souligné la présence de punaises de lit.

M. Hakim prétend craindre les locataires. Le Tribunal a beaucoup de difficulté à comprendre comment un homme de la carrure du locateur peut craindre les représailles d'un homme aussi frêle que M. Fast.

Les coïncidences sur les dépôts des plaintes conjuguées au peu de crédibilité de M. Hakim et des témoignages des autres locataires verbaux ou par le biais de transcription sténographique reflètent plutôt un comportement fautif du locateur et une attitude affectée simulée afin de camoufler la situation réelle.

Discussion

Demande des locataires, M. Fast et M. Guédikian en diminution de loyer

Dossier de M. Fast

Le locateur aux termes de l'article 1854 du C.c.Q, a l'obligation légale de procurer la jouissance paisible du logement et de garantir l'usage pour lequel il est loué.

Accessoirement à cette obligation, le locateur doit exécuter en cour de bail toutes les réparations nécessaires au bien loué à l'exception des petites réparations d'entretien qui sont à la charge du locataire.

En corollaire, le locataire est tenu d'aviser promptement le locateur de toute défectuosité qu'il constate. Son obligation consiste à porter à la connaissance du locateur les bris pouvant survenir au bien loué de façon à ce que ce dernier soit en mesure d'intervenir.

Or, il appert que le locataire, M. Fast, a informé le locateur des divers problèmes qu'il subissait à son logement avant même l'introduction de sa demande.

Le tribunal est satisfait de la preuve du locataire qui s'avère bien structurée et détaillée ainsi que pour la totalité des réclamations en diminutions de loyer de M. Fast.

Le recours en réduction de loyers vise à compenser la perte de la valeur locative et équilibrer les inconvénients subis.

Le professeur Jobin se prononce ainsi à ce sujet :

«La réduction du loyer est évaluée en fonction de la diminution de la jouissance, ou de la valeur locative, c'est-à-dire de la perte de l'usage et des avantages du bien loué. La méthode d'évaluation consiste à apprécier, dans les faits de chaque espèce, la diminution réelle de la jouissance par rapport à l'ensemble de la jouissance convenue; le tribunal est ainsi amené à considérer la dimension et la qualité du bien loué, tous ses accessoires, les services fournis et tous

les autres avantages; si le locataire a perdu la jouissance d'une partie des lieux loués (par exemple, une pièce), l'évaluation ne se limitera pas au rapport arithmétique entre la surface perdue et la surface totale. Il est commode d'exprimer en pourcentage ce rapport entre la perte de jouissance subie et la pleine jouissance promise: il suffit ensuite de réduire le loyer d'autant.»(1)

Dans le dossier de M. Fast, le tribunal considère les inconvénients subis assez sévères pour justifier une réduction de loyer de 25 % pour la période des mois d'octobre à avril pour les trois dernières années en ce qui concerne la température du logement, une diminution de 10 % concernant la présence massive de vermine et de blattes, 10% pour les problèmes de plomberie dans la salle de bain, de la cuisine, et des fenêtres le tout rétroactivement à l'introduction de la procédure soit le 24 septembre 2004.

Une ordonnance d'exécution en nature sera également émise pour la réparation du logement et le chauffage.

Dommages moraux

En vertu de l'article 1863 du Code civil, il est également loisible au locataire de joindre à ses conclusions une demande en dommages-intérêts.

Il s'agit d'un mode d'exécution des obligations qui vise à compenser le préjudice subi par le locataire autre que la diminution de la valeur locative.

Le locataire doit toutefois prouver le manquement du locateur à une de ces obligations, les dommages, ainsi que le lien de causalité entre les deux.

L'auteur Pierre-Gabriel JOBIN(2) décrit ainsi ses deux recours:

«La réduction de loyer est également compatible avec les dommages-intérêts, parce qu'ils n'ont pas le même objet. Alors que la réduction du loyer vise strictement la diminution de jouissance et a pour but de rétablir l'équilibre entre les prestations respectives des parties, les dommages-intérêts visent toute forme de «perte» autre que la diminution de jouissance. Quand il s'agit, par exemple, de travaux effectués par le locateur, le locataire réclame une réduction de loyer pour compenser la perte de l'usage même du bien loué et de ses avantages, tandis qu'il réclame, à titre de dommages-intérêts, une compensation pour une atteinte portée à ses biens par les ouvriers, le nettoyage des lieux, le coût des repas pris à l'extérieur ou de son hébergement à l'hôtel.»

Le Tribunal n'a aucune preuve de dommages matériels, mais il en va différemment pour les inconvénients subis par la présence de vermine et le froid durant les périodes de l'hiver.

Le locataire a également subi des préjudices par la négligence du locateur qui non seulement tarde à réparer la plomberie de la toilette, et le logement, mais qui refuse de prendre sérieusement les récriminations de son locataire.

Le Tribunal accordera à titre de dommages-intérêts la totalité de la somme réclamée soit 3 000 \$.

Dommages punitifs et exemplaires en vertu du Code civil

L'article 1902 C.c.Q. permet au locataire d'obtenir des dommages punitifs dans l'éventualité où il subit du harcèlement de la part du locateur ou d'un tiers le représentant.

Cet article se lit comme suit :

« 1902. Le locateur ou toute autre personne ne peut user de harcèlement envers un locataire de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible des lieux ou à obtenir qu'il quitte le logement.

Le locataire, s'il est harcelé, peut demander que le locateur ou toute autre personne qui a usé de harcèlement soit condamné à des dommages-intérêts punitifs.»

Cette disposition spécifique au secteur du logement résidentiel témoigne de la volonté du législateur de décourager le locateur de faire pression sur les locataires ou de les intimider afin de les forcer à quitter un logement.(3)

Selon Me Pratte, le harcèlement prévu à l'article 1902 C.c.Q. peut se définir comme une conduite se manifestant par des paroles ou des actes et ayant comme conséquence de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement.(4)

Toutefois Contrairement aux dommages compensatoires prévus par la Charte, les dommages punitifs de l'article 1902 C.c.Q. ne requièrent pas de preuve d'intention du locateur pourvu que les comportements reprochés s'insèrent dans une stratégie plus ou moins planifiée ayant un objectif spécifique à atteindre que ce soit le départ du locataire, l'obtention d'un loyer plus élevé ou tout autre effet immédiat.

Les conséquences de ces actes se traduiront par l'aspect harcelant ou dérangeant.

Le comportement doit également nuire au locataire de manière objective et être dépourvu de tout fondement légitime.

Le Tribunal croit que l'indifférence du locateur aux conditions défavorables du logis du locataire dénote une philosophie à court terme qui consiste à collecter les fruits de son immeuble sans investir les montants nécessaires à une gestion de longue haleine, et ce, jusqu'à épuisement de son bien.

Le but ultime est de rentabiliser, sans effort, les unités d'habitation.

Si le locataire quitte volontairement le logement, il sera loué à un autre sans tentative de la part du locateur de remédier aux défauts locatifs. Si le nouveau locataire n'est pas satisfait un autre suivra et ainsi de suite. En période de pénurie de logements, le locateur peut facilement faire rouler son entreprise de cette façon à peu de frais.

Si le locataire ne quitte pas volontairement, le locateur prend alors des recours auprès des Tribunaux dans les limites de ses droits, que le fondement juridique de ses demandes soit fragile ou non.

Dans notre dossier, l'attitude globale du locateur, les conséquences de ces actes et le but poursuivi, permet d'obtenir des dommages punitifs et exemplaires demandés de 2 000 \$.

Dommages en vertu de la Charte des droits et liberté

Afin d'obtenir une compensation en vertu de la charte québécoise, le locataire doit établir premièrement une atteinte illicite d'un droit ou d'une liberté prévue dans la Charte et deuxièmement que cette atteinte ou violation est intentionnelle. Ainsi, l'atteinte illicite est assimilée à un délit.

Le comportement du locateur était globalement insouciant, mais la soussignée n'est pas convaincue que le locateur cherchait sciemment à harceler le locataire plutôt qu'à rentabiliser sans effort ses unités d'habitation.

Le locataire ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve pour se prévaloir de dommages punitifs en vertu de la Charte, la réclamation sera rejetée.

Réclamation pour les frais extrajudiciaires

L'honorable juge Rochon(5) de la cour d'appel, dans l'affaire Viel, fait une distinction entre l'abus au fond et l'abus d'ester et réitère que seul un lien direct entre la faute commise à l'occasion d'un recours judiciaire peut être sanctionné par l'octroi de tels dommages extrajudiciaires.

Ce faisant il exprime l'opinion reprise dans plusieurs arrêts récents que les tribunaux peuvent accorder des honoraires extrajudiciaires si, et seulement si, il y a abus du droit d'ester en justice de la part de la partie adverse.(6)

La preuve d'abus d'ester, le dommage et le lien direct entre les deux doivent donc être apporté afin d'obtenir une réclamation concernant les frais extrajudiciaires.

Le Tribunal ne voit pas d'abus d'ester dans la demande du locateur, mais plutôt une réplique primaire et négative à la demande des locataires.

La nonchalance du locateur concernant l'état du logement du locataire est répréhensive et a permis d'accorder le maximum demandé pour les inconvénients subis, cette demande de résiliation n'est pas abusive en soi.

Quant aux autres demandes alléguées dans la procédure du locataire, elles n'ont pas été mises en preuve.

Cette réclamation sera donc rejetée.

Dossier M. Guédikian

Réitérant ce qui a été dit dans le dossier de M. Fast, le Tribunal accordera les réclamations de M. Guédikian comme suit :

Diminution de loyer de 25 % pour le chauffage inadéquat les périodes s'échelonnant entre le premier octobre et le premier avril pour les trois dernières années,
5 % de perte locative en raison de la porte d'urgence scellée, concernant les problèmes de plomberie dans la salle de bain, concernant ceux de la cuisine ainsi que des appareils de cuisine le tout rétroactivement au 24 septembre 2004, date d'introduction de la demande.

Une ordonnance d'exécution en nature sera également émise sauf en ce qui concerne la question de la peinture du logement qui est la responsabilité du locataire.

Le locataire a droit à 500 \$ en dommages moraux et 500 \$ en dommages punitifs et exemplaires.

Les autres réclamations sont rejetées.

Demande du locateur en résiliation pour comportement du locataire M. Fast

Le locateur soulève que M. Fast veut établir sa loi dans son immeuble et qu'il a un comportement fautif.

Le Tribunal n'a aucun élément lui permettant de croire que le comportement de M. Fast contrevient aux règles élémentaires de civisme et encore moins qu'il ait été agressif ou violent.

Le témoignage de M. Guimond relate un évènement isolé qui ne corrobore pas la prétention de violence et d'agressivité alléguée par le locateur.

Le locateur prétexte que la relation locative est comparable à un mariage et que l'incompatibilité de vivre entre les parties devrait justifier une résiliation de bail.

Le Tribunal ne partage pas cette vision de la loi.

Le locataire a droit au maintien dans les lieux et le locateur doit pourvoir à ses obligations contractuelles.

Le locateur n'ayant pas fait la preuve du bien-fondé de sa demande, en conséquence elle sera rejetée.

Demande du locateur en résiliation pour comportement du locataire M. Guédikian

Les articles 1855 et 1860 du Code civil du Québec prévoient ce qui suit:

« 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. »

Le locateur afin d'obtenir la résiliation du bail doit prouver, en vertu de l'article 2803 du Code civil du Québec, que la conduite du locataire justifie la résiliation du bail. Le locateur doit donc démontrer que le locataire ne se conduit pas en personne prudente et diligente causant ainsi un préjudice sérieux ou de façon à ne pas assurer la jouissance normale des lieux aux autres locataires.

À cet effet, il doit établir que le locataire au cours d'une certaine période, a des comportements et des attitudes qui, par leurs répétitions et insistances, agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit ou qu'il lui cause un préjudice sérieux.

La preuve apportée par le témoignage de M. Guimond est limité dans le temps et ne permet pas d'établir de préjudice sérieux pouvant entraîner la résiliation du bail.

D'autre part, le locateur n'a apporté aucune preuve du comportement violent du locataire.

Le locateur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve.

La demande du locateur en ce qui concerne M. Guédikian est rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Dossier 31 040924 081

ACCUEILLE partiellement la demande du locataire;

ORDONNE une diminution de loyer de 25 % concernant le chauffage pour les périodes s'échelonnant entre le premier octobre et le premier avril pour les années 2004-2005 et 2006, soit pour une durée de 7 mois de loyer pendant trois années avec intérêt et indemnité additionnelle à compter du jugement;

CONDAMNE le locateur à verser ce montant au locataire, M. John Fast;

ORDONNE une diminution de loyer de 10% concernant la présence de blattes avec intérêt et indemnité additionnelle rétroactivement à compter du 24 septembre 2004;

CONDAMNE le locateur à verser ce montant au locataire, M. John Fast;

MAINTIENT cette diminution de loyer tant que le logement ne sera pas débarrassé des blattes.

ORDONNE une diminution de loyer de 10% concernant les problèmes de plomberie dans la salle de bain, la cuisine et les fenêtres avec intérêt et indemnité additionnelle rétroactivement à compter du 24 septembre 2004;

CONDAMNE le locateur à verser ce montant au locataire, M. John Fast;

MAINTIENT cette diminution de loyer tant que les réparations ne seront pas effectuées;

ORDONNE au locateur de faire les réparations suivantes dans un délai de 90 jours du présent jugement:

Chauffer le logement de façon à ce que la température ambiante dans le logement soit maintenue à 21C en tout temps ;
Restaurer la chambre de bain du locataire incluant le plancher de la salle de bain, le plafond de la salle de bain, la plomberie de la salle de bain;
Solidifier le balcon du logement du locataire;
Exterminer les blattes présentes dans le logement ;
Réparer la cuisine dont entre autres changer le comptoir et l'évier de la cuisine, réparer la plomberie;
Réparer les fenêtres et le contour des fenêtres;

CONDAMNE le locateur à verser la somme de 3 000 \$ en dommages au locataire avec intérêt et indemnité additionnelle à compter du 24 septembre 2004;

CONDAMNE le locateur à verser ce montant au locataire, M. John Fast;

CONDAMNE le locateur à verser la somme de 2 000 \$ en dommages punitifs et exemplaires au locataire avec intérêt et indemnité additionnelle à compter du 24 septembre 2004;

CONDAMNE le locateur à verser ce montant au locataire, M. John Fast;

PERMET au locataire de compenser les sommes octroyées avec les loyers à venir;

Sans frais compte tenu de l'exemption;

Dans le dossier 31 040924 080

ACCUEILLE partiellement la demande du locataire;

ORDONNE une diminution de loyer de 25 % concernant le chauffage pour les périodes s'échelonnant entre le premier octobre et le premier avril pour les années 2004-2005 et 2006, soit pour une durée de 7 mois de loyer pendant trois années avec intérêt et indemnité additionnelle à compter du jugement ;

CONDAMNE le locateur à verser ce montant au locataire, M. Alex Guédikian;

ORDONNE une diminution de loyer de 5% concernant la perte de jouissance en raison de la porte scellée, les problèmes de plomberie de la salle de bain, de la cuisine et de la cuisinière avec intérêt et indemnité additionnelle rétroactivement à compter du 24 septembre 2004;

CONDAMNE le locateur à verser ce montant au locataire, M. Alex Guédikian;

MAINTIENT cette diminution de loyer tant que les réparations ne seront pas effectuées;

ORDONNE au locateur de faire les réparations suivantes :

Réparer la cuisinière du locataire;
Réparer les fenêtres du logement du locataire;
Réparer la plomberie de la cuisine et de la salle de bain;
Rendre fonctionnelle la porte d'urgence de la salle de bain du locataire;
Chauffer le logement de façon à ce que la température ambiante soit maintenue à 21C ;

CONDAMNE le locateur à verser la somme de 500 \$ en dommages au locataire avec intérêt et indemnité additionnelle à compter du 24 septembre 2004;

CONDAMNE le locateur à verser la somme de 500 \$ en dommages exemplaires et punitifs au locataire avec intérêt et indemnité additionnelle à compter du 24 septembre 2004;

PERMET au locataire de compenser les sommes octroyées avec les loyers à venir;

Sans frais compte tenu de l'exemption;

Dans les dossiers 31 061027 017 et 31 061027 018

REJETTE les demandes du locateur ;

Le locateur assumant les frais juridiques de ces procédures.

Le 8 août 2007

Me Marie-Louisa Santirosi, régisseuse

MLS/nt

1 original et 4 copies.

Cette copie n'est pas certifiée conforme à l'original à moins d'être spécialement attestée par un officier autorisé de la Régie du logement.

1 - Pierre-Gabriel JOBIN, Le louage Sanctions des obligations du locateur, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996 , EYB1996LOU23.

2 - Pierre-Gabriel JOBIN, Le louage, Collection Traité de droit civil, 2e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, EYB1996LOU23.

3 - Voir à ce sujet les Commentaires du ministre de la Justice, 1993 Commentaire du ministre de la Justice sur l'article 1902 C.c.Q. EYB1993CM1903.

4 - P. Pratte, Les dommages punitifs: institution autonome et distincte de la responsabilité civile (1996). 56 R du B.3; EYB 1998RDB18.

5 - Viel vs. Les entreprises Immobilières du terroir Ltée, REJB 2002-31662.

6 - La Cour d'appel a également conclu dans le même sens dans Métromédia C.M.R. Montréal inc. c. Johnson EYB 2006-100768 (C.A); demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, nos 31384, 31385, 20 juillet 2006 Quantz c. ADT Canada inc., REJB 2002-3395 (C.A.) et Lecours c. Desjardins, REJB 2002-31982.