

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **291540 31 20160812 G**

No demande : **2062943**

Date : 12 décembre 2016

Régisseuse : Claudine Novello, juge administrative

MING QI JING

Locataire - Partie demanderesse

c.

TONGDA PROPERTIES INC.

Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

[1] Par un recours introduit le 12 août 2016 et amendé le 24 août 2016, le locataire demande la résiliation du bail en date du 31 août 2016 alléguant que celui-ci était impropre à l'habitation. Il demande aussi une diminution de loyer de 320 \$ par mois à compter du mois de juillet 2016, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et le recouvrement des frais judiciaires encourus.

[2] La preuve démontre que les parties sont liées par un bail du 1^{er} septembre 2014 au 31 mai 2015 au loyer mensuel de 510 \$. Ce bail a été reconduit jusqu'au 31 mai 2017. Le loyer du dernier terme est en attente de fixation.

[3] Le locataire déclare qu'il a quitté le logement le 2 septembre 2016.

[4] Préalablement à son départ, le 29 juillet 2016, il faisait tenir une lettre au locateur justifiant les motifs de son départ. Il convient de reproduire cette lettre qui résume le témoignage du locataire.

« 29, July, 2016.

From [...], Montreal, Qc, [...]

I moved in to the building August 31, 2014 and no one tell me there was a bed bug infestation in the building. Two to three month after I moved in, they told me they needed to spray pesticide in my apartment because bed bugs founds in a neighboring apartment.

Around February/March 2016, they came to spray pesticide again in my apartment, and now in july 2016, there are many bed bugs in my apartment, it is clear that the landlord has repeatedly failed to eliminate the bed bugs in the building and it has become a long a long term hazard. There is always a smell from the pesticides, which is a chemical hazard to my health, and I'm stressed from not being able to rest well and have to sperd time and money trying to deal with this problem, which has been recurring in this building for a least 2 years! Bed bugs are a vermin that makes a residence uninhabitable, the landlord has not fulfilled his obligation to eliminate them and it is clear that this is a long term problem in this building that will not go away.

Continuing to live with a bed bug infestation that is sure to return is unacceptable, as it has been shown repeatedly, that the infestation was not removed. I am therefore writing this to tell you that I want to terminate my lease and move out by the end of august. I would prefer not to publicize this persistent infestation which has not been properly eliminated for so long, but I will bring attention to this and go to the Regie du logement to have my lease terminated if I must. »

[5] Le locataire ajoute qu'il ne pouvait plus vivre sereinement dans ce logement dont il n'avait plus la jouissance paisible. En raison des infestations récurrentes de punaises, il ne pouvait vaquer à ses activités quotidiennes, souffrait d'insomnie et voyait sa santé compromise par l'usage répété de produits insecticides.

[6] Ainsi, en plus de demander la résiliation du bail aux torts du locateur, il demande une diminution de loyer équivalente à 320 \$ par mois à compter du mois de juillet 2016.

[7] Le locateur conteste vivement la demande du locataire.

[8] Il témoigne que le 24 juin 2015 un traitement préventif contre les punaises a été effectué dans le logement du locataire, après que des punaises aient été vues dans le logement voisin (#309). Toutefois, lors de ce traitement, le logement du locataire était exempt de punaises.

[9] La même situation s'est reproduite le 15 mars 2016, alors que le logement du locataire était toujours exempt de ces insectes.

[10] Il poursuit que le 12 juillet 2016, il a reçu une mise en demeure du locataire dans laquelle il dénonçait la présence de punaises dans son logement et demandait son intervention.

[11] L'exterminateur planifiant des traitements au logement le 18 juillet 2016, il a demandé au locataire de préparer celui-ci en lui remettant les recommandations d'usage et lui a aussi demandé de se départir de ses nombreuses boîtes infestées de punaises.

[12] Le locataire, réfractaire aux demandes de l'exterminateur, a refusé de préparer le logement tel que requis ainsi que de se départir de ses nombreuses boîtes.

[13] Le locateur poursuit que dans la semaine du 18 juillet 2016, il a demandé l'intervention du service d'inspection de la ville de Montréal.

[14] Après l'intervention de l'inspecteur de la ville, le locataire a préparé son logement selon les recommandations reçues et l'exterminateur a pu traiter le logement ainsi que les logements voisins.

[15] Le 1^{er} août 2016, il a reçu la lettre du locataire datée du 29 juillet 2016, demandant la résiliation du bail, requête à laquelle il a refusé d'acquiescer. Dans une lettre datée du 3 août 2016, il lui répondait comme suit :

« Dear tenant,

To respond to your letter at the end of July 2016, you have never reported bedbugs inside your apartment and we have never found any proof of the existence of bedbug during the several inspections by our exterminator inside your apartment, since you move in in the September of 2014 until last month. **The 2 treatments your apartment received in June 2015 and March 2016 were for the prevention of bedbug.**

Last month, you left for 3 weeks and came back to complain bedbugs in your apartment. Our exterminator inspected your apartment as soon as possible and requested you to prepare your apartment for the extermination. **Unfortunately, you were not cooperative, which even draw the attention of the City.** Then, we had to spent time persuading you to cooperate with us and assisting you to prepare your apartment for the extermination.

During the extermination, we show you our great patience and spirit of profession. And everything was done with full respect of Civil Code of Quebec.

You have your right to consult the **Régie du Logement**, but please be kindly advised, if, for any reason, you abandon your apartment, **you will be followed by a file at Regie du Logement and bailiff, and this may result in a negative impact on your credit record and a collection or seizure by bailiff.** And we will daim from you at the Regie du Logement **the rent when the apartment is vacant before a new tenant signing a lease or the expiration of your lease**, whichever comes first, **and all the cost charged by the Regie du Logement, the bailiff, the collection agency and all the interest.**

THANK YOU FOR YOUR COOPERATION! »

[16] Le 12 août 2016, l'exterminateur retenu a à nouveau vérifié le logement et n'y a pas constaté la présence de punaises. Il a toutefois procédé à un traitement préventif, le locataire ayant déplacé les pièges qu'il avait installés.

[17] Le 24 août 2016, il a poursuivi le locataire pour non-paiement de loyer et du même coup, le locataire a amendé sa demande afin de réclamer une diminution de loyer.

[18] Le 30 août 2016, l'exterminateur a procédé à une seconde inspection du logement et là encore aucune punaise n'a été constatée dans les lieux.

[19] Le locateur explique qu'il a répondu aux demandes du locataire avec diligence, n'ayant aucun intérêt à voir une infestation de punaises se propager dans son immeuble lequel comprend 100 logements répartis sur cinq étages. Il soumet que le locataire n'avait aucun droit de quitter les lieux comme il l'a fait au mois de septembre 2016 et qu'il use d'un prétexte pour obtenir la résiliation de son bail et ainsi s'exonérer du paiement du loyer.

[20] Au soutien de sa preuve, le locateur produit l'ensemble des rapports d'extermination et de la correspondance avec le locataire.

[21] Le locateur ajoute que le locataire n'entretenait pas son logement et que celui-ci était dans un grand état de malpropreté. À cet effet, il produit des photographies du logement lors de son occupation par le locataire et tel que laissé par ce dernier.

[22] À l'audience, le locateur fait également témoigner l'exterminateur qui a procédé aux divers traitements dans le logement ainsi que le concierge, qui tous deux, corroborent son témoignage et affirment qu'au mois de septembre 2016, le logement était exempt de punaises.

[23] Ainsi se résume l'essentiel de la preuve.

[24] Le juge administratif Marc Landry résume brièvement les obligations respectives des parties à un bail comme suit :

« [34] L'article 1855 du *Code civil du Québec* prévoit que le locataire doit user du logement en personne prudente et diligente. L'article 1911 du *Code civil du Québec* prévoit que le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté. Le locataire doit aviser le locateur de toute défectuosité ou détérioration dans un délai raisonnable (article 1866 du *Code civil du Québec*). Le locataire est tenu de réparer les dommages ou les pertes qui surviennent au logement, à moins qu'il ne prouve que ces pertes ne sont pas dues à sa faute ou à celle des personnes à qui il permet l'usage du logement ou à qui il donne accès (article 1862 du *Code civil du Québec*).

[35] De son côté, le locateur doit procurer la jouissance paisible des lieux, faire les réparations nécessaires, entretenir le logement et le maintenir en bon état d'habitabilité (articles 1854, 1864, 1910 du *Code civil du Québec*).

[36] Les obligations du locateur sont reconnues pour être généralement des obligations de résultat. Cependant, il est bien connu que la responsabilité du locateur cesse, entre autres, lorsque la preuve révèle que le locataire est lui-même à la source ou la cause la plus probable du problème dénoncé.

[37] Selon l'article 1913 du *Code civil du Québec*, un logement impropre à l'habitation est un logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants.

[38] Le locataire peut abandonner son logement lorsqu'il devient impropre à l'habitation dans la mesure où il avise le locateur de l'état du logement avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent. Le locataire qui donne l'avis est dispensé du paiement du louer pour la période où le logement est impropre, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute (article 1915 du *Code civil du Québec*). Lorsque le locataire ne laisse pas d'adresse lors de l'abandon, le bail est résilié de plein droit (article 1916 du *Code civil du Québec*).

[39] Le locateur ou le locataire peut demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation (article 1972 du *Code civil du Québec*).

[40] Dans l'affaire *Gestion immobilière Dion* (1), le juge Jean-Guy Blanchette écrit :

« (...) pour évaluer si l'impropreté d'un logement à habitation constitue une menace sérieuse pour la santé, la Cour doit procéder à ladite évaluation d'une façon objective et se demander si une personne ordinaire peut vivre objectivement dans les conditions exposées lors de l'audition. Ce ne sont pas les appréhensions subjectives ni l'état psychologique du locataire ou des occupants qui doivent prévaloir mais bien la situation ou l'état des lieux compris et analysé objectivement lors de la prise de décision du déguerpissement (...) »

[41] Le Tribunal partage l'analyse faite par M^e Christine Bissonnette dans la décision *Hajar c. Hébert* (2), laquelle fut reprise de très nombreuses fois :

« Or, pour réussir sur leurs demandes, les locataires doivent établir par une preuve concrète et prépondérante les éléments suivants :

- 1) les problèmes reliés à la chose louée ou dans l'immeuble en général;
- 2) la dénonciation de leurs plaintes au locateur;
- 3) l'inaction du locateur à exécuter ses obligations légales;
- 4) leur départ est justifié car le logement était impropre à l'habitation au sens de l'article 1913 C.c.Q. et si la santé des occupants est en jeu, une preuve médicale est requise;
- 5) la relation de cause à effet entre l'état du logement et les dommages réclamés. »

[25] En l'instance, c'est sur le locataire que repose le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions.

[26] Toutefois, la preuve soumise ne permet pas au Tribunal de conclure que le logement était, lors du départ du locataire, impropre à l'habitation. En effet, le locataire n'a pas démontré, tel qu'il en avait le fardeau, que l'état du logement présentait une menace sérieuse pour sa santé. Non seulement le locataire n'a pas démontré qu'à son départ le logement était infesté de punaises, mais également que sa santé était compromise par l'utilisation répétée des produits pesticides.

[27] Au contraire, la prépondérance de la preuve démontre plutôt que le logement du locataire était à son départ exempt de punaises.

[28] Qui plus est, le problème de punaises aurait pu être contenu plus rapidement si le locataire avait permis au locateur d'accéder au logement sans qu'il ait à demander l'intervention de la ville.

[29] En conséquence, le Tribunal ne peut conclure que le locataire était justifié de quitter son logement le ou vers le 2 septembre 2016 et la résiliation du bail ne peut donc être accordée en sa faveur. Sa demande à cet égard est donc rejetée.

[30] Passons maintenant aux demandes de diminution de loyer et de dommages.

[31] Tout d'abord, en ce qui a trait aux problèmes de punaises, la preuve prépondérante démontre que dès que dénoncé, le locateur a immédiatement dépêché un exterminateur afin de faire traiter le logement. Malheureusement, le locataire n'a pas collaboré, retardant la résolution du problème d'environ deux ou trois semaines. Par la suite, tel que déjà allégué, le problème a été réglé. Ainsi, le locataire a dû composer avec la présence de punaises, présence qui était de peu d'importance du 12 juillet au 12 août 2016.

[32] Le Tribunal ne retient pas les deux épisodes antérieurs de traitement, qui n'étaient effectués que dans un but préventif, alors que le logement, selon la preuve, était exempt de punaise.

[33] Ainsi, en l'espace d'un mois, ce problème a été contenu et réglé. Considérant la diligence du locateur et considérant aussi l'obstruction du locataire aux traitements, aucune somme ne sera accordée à ce titre en diminution de loyer ou en dommages.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[34] **REJETTE** la demande.

Claudine Novello

Présence(s) : le locataire
le mandataire du locateur
Date de l'audience : 17 octobre 2016