

DEMANDE : 31 2007 03 06 116 G

LOGEMENT CONCERNÉ

92-1520, DR PENFIELD
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9

RECOURS

Résiliation du bail - retard de plus de 3 semaines dans le paiement du loyer
Recouvrement du loyer

IDENTIFICATION DES PARTIES

Locataire

NAJETH CHOFFEL
92-1520, DR PENFIELD
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9

Locateur Demandeur

LE MONT-BELLIARD
8-4309, BEACONSFIELD
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4A 2H5

STATUTS

Date	Statut
2007-03-06	DEMANDE DÉPOSÉE
2007-03-13	AVIS D'AUDITION EXPÉDIÉS AUX PARTIES
2007-03-27	AUDIENCE
2007-03-27	DÉLIBÉRÉ
2007-06-11	DÉCISION SIGNÉE
2007-06-13	DÉCISION EXPÉDIÉE Voir la décision

[Remettre](#)

Québec 

© Gouvernement du Québec, 2006

Numéro(s) de dossier(s) : 31-070306-116G
Noms des parties : LE MONT-BELLIARD c. NAJETH CHOFFEL
Date de l'audience : 27-03-2007
Date de la signature : 11-06-2007
Décideur : Bernard, Gérald (Me)

Québec Régie du logement

Bureau de Montréal
N° de la demande : 31 070306 116 G

Régisseur : Me Gérald Bernard

LE MONT-BELLIARD
8-4309, BEACONSFIELD
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4A 2H5

Locateur - Partie demanderesse

c.

NAJETH CHOFFEL
92-1520, DR PENFIELD
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9

Locataire - Partie défenderesse

Logement concerné :
1520, Dr Penfield, app.92
Montréal (Québec) H3G 1B9

Date de l'audience
27 mars 2007

Présence(s)

le mandataire du locateur
Me Marc Barchichat, avocat du locateur
la locataire
Me Claude Benabou, avocat de la locataire

D é c i s i o n

Le locateur requiert de la Régie du logement la résiliation du bail qu'il a conclu avec la locataire parce que cette dernière serait en retard de plus de trois (3) semaines pour le paiement de son loyer. Le locateur demande aussi que la locataire soit condamnée à lui payer un montant de 3 960 \$, avec

intérêts et frais, et tout le loyer échu et impayé au jour de l'audience.

En la présente instance, la preuve révèle que les parties sont liées par bail pour la période du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007 moyennant un loyer de 1 320 \$ que la locataire s'est engagée à payer le premier jour de chaque mois.

Or, la preuve non contredite démontre que la locataire a fait défaut d'acquitter le plein loyer des mois de février et mars 2007 et qu'elle doit, en conséquence, la somme de 2 640 \$ au locateur.

Najeth Choffel ne peut opposer compensation entre la réclamation présentée par Le Mont-Belliard Inc. et une décision qu'elle détient à l'encontre de « Barchichat et Associés » - la firme d'avocats représentant le demandeur, nouveau locateur et nouveau propriétaire depuis les derniers mois de l'année 2005.

La locataire détient une créance à l'encontre de la firme d'avocats tel qu'il appert d'une décision rendue par la Régie du logement alors que le demandeur, en l'espèce, est une entreprise se nommant Le Mont-Belliard Inc.

Najeth Choffel ne peut opposer compensation à son locateur. Elle ne rencontre pas les normes et critères établis par les dispositions de l'article 1672 du Code civil du Québec.

En vertu de ces dispositions, lorsque deux personnes se trouvent réciproquement débitrices et créancières l'une de l'autre, les dettes auxquelles elles sont tenues s'éteignent par compensation jusqu'à concurrence de la moindre.

Or, en la présente cause, la demanderesse et la défenderesse ne sont pas débitrices et créancières l'une de l'autre. Najeth Choffel ne peut donc opposer compensation ni prétendre qu'il y a extinction de son obligation de payer le loyer exigible.

Le tribunal doit constater qu'à l'égard de l'entreprise Le Mont-Belliard Inc., la locataire est en défaut d'acquitter le loyer échu et exigible. Elle doit donc être condamnée à payer la somme de 2 640 \$, avec intérêts et frais.

À cause des circonstances exceptionnelles en la présente cause, le tribunal ne croit pas juste et équitable de prononcer immédiatement la résiliation du bail.

Considérant que la locataire ne respecte pas toutes les obligations qu'elle a assumées par le bail;

Considérant les articles 1855 et 1971 du Code civil du Québec;

Considérant que la demande du locateur est, en partie, bien fondée en faits et en droit;

POUR CES MOTIFS :

Le tribunal ACCUEILLE, en partie, la demande du locateur, CONDAMNE la locataire à payer au locateur la somme de 2 640 \$, avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du 2 mars 2007, et les frais judiciaires de 70 \$, et RÉSERVE au locateur le droit de se pourvoir à nouveau en résiliation du bail si la locataire ne satisfait pas à la présente décision dans le mois de sa date.

Le 11 juin 2007

Me Gérald Bernard, régisseur

GB/nv

1 original et 2 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.

