

## RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No : 31 100827 078 G  
31 110208 119 G

Régisseure : Linda Boucher, juge administratif

HILDEGUND ELGARD WEISSE  
16-3550, RIDGEWOOD  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3V 1C2

Locataire - Partie demanderesse  
(31 100827 078 G)  
Partie défenderesse  
(31 110208 119 G)

c.

9143-6329 QUÉBEC INC  
4309, BEACONSFIELD, BUREAU 8  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4A 2H5

SOFILCO 3596354 CANADA INC.  
298, MAUREEN  
MONT ST-HILAIRE (QUÉBEC) J3H 3S9

MARC-ÉMILE BARCHICHAT  
72-1520, DR. PENFIELD  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 1B9

Locateurs - Partie défenderesse  
(31 100827 078 G)  
Partie demanderesse  
(31 110208 119 G)

Logement concerné : 3550, Ridgewood, app.16  
Montréal (Québec) H3V 1C2

---

## DÉCISION

---

[1] Le 27 août 2010, Mme Hildegund Elgard Weisse saisit le tribunal de la Régie du logement d'une demande de diminution de loyer de 250 \$ par mois rétroactive au premier juillet 2010, l'émission d'une ordonnance enjoignant le locateur d'exécuter son obligation, le remboursement des dépenses urgentes et nécessaires encourues par elle, dommages-intérêts (4 850 \$) plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, plus une somme additionnelle de 3 150 \$. Elle réclame aussi l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'appel et la condamnation du défendeur aux frais judiciaires.

[2] Aux motifs de sa demande, la demanderesse réfère à une annexe, soit une lettre du 29 juillet 2009. Cette missive réfère à des problèmes dans le logement qui, annonce-t-on, sont contenus à une lettre du 6 juillet 2010, mais qui n'est pas annexée.

[3] Comme l'a fait remarquer M. Barchichat à l'audience, cette demande ne contient donc aucun motif.

[4] Cinq amendements suivront :

[5] Le premier septembre 2010, elle réclame des dommages matériels de 6 000 \$ pour la perte de livres spécialisés.

[6] Le 22 septembre 2010, elle demande des dommages-intérêts 1 000 \$ pour troubles et inconvénients.

[7] Le 7 septembre 2010, elle requiert l'autorisation de déposer son loyer à la Régie du logement au motif qu'elle n'est pas certaine de l'identité de la personne à qui elle doit payer le loyer.

[8] Elle annexe à cet amendement un avis de retrait de percevoir les loyers émanant des procureurs de Peoples Trust Company.

[9] Le 18 novembre 2010, Mme Weisse demande l'autorisation d'exécuter l'obligation du locateur et 2 000 \$ pour troubles et inconvénients pour la période d'octobre à novembre 2010 en raison de perte de revenu et de confort.

[10] Le premier février 2011, Mme Weisse amende une dernière fois sa requête pour y adjoindre deux nouveaux locataires : Sofilco-3596354 Canada Inc et M. Marc E. Barchichat. Elle entend préciser sa demande en réclamant des dommages punitifs (2 000 \$) en raison de harcèlement, divulgue une nouvelle adresse pour le défendeur original et demande la fixation du loyer.

[11] Pour sa part, le 8 février 2011, bien que contestant la compétence du tribunal en l'instance, Sofilco Inc saisit le tribunal d'une demande subsidiaire de résiliation du bail et éviction de la locataire ainsi que de tous les occupants du logement, recouvrement de loyer (7 200 \$), dommages-intérêts (835 \$) plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, exécution provisoire de la décision nonobstant l'appel et condamnation de la défenderesse aux frais judiciaires.

[12] Les deux demandes sont réunies afin d'être entendues et jugées sur la même preuve conformément à l'article 57 de la Loi sur la Régie du logement.

[13] M. Barchichat soulève une objection préliminaire quant à la compétence du tribunal à disposer de ces affaires.

[14] Il soutient qu'aucun bail n'est intervenu entre les parties et que la locataire est une occupante sans droit, une « squatter » selon son expression.

[15] Mme Weisse conteste cette affirmation et soutient qu'elle occupe les lieux loués aux termes d'un bail en bonne et due forme.

[16] Le tribunal juge qu'il y a lieu de d'abord statuer sur cette objection puisque le sort des demandes qui lui ont été soumises est lié à l'existence d'un bail de logement entre les parties.

#### Les admissions

[17] Le 23 avril 2010, Mme Weisse a signé une offre de location (P-4) avec 9143-6329 Qc Inc. pour le logement visé. Le document mentionne en post-scriptum que l'offre est sujette à une vérification de crédit.

[18] L'offre mentionne un terme du premier juin 2010 au 30 juin 2011 au loyer mensuel de 850 \$ auquel s'ajoute une somme de 50 \$ par mois pour la location d'un espace de stationnement.

[19] Selon l'offre, l'électricité est à la charge du locataire. Toutefois, il appert que Mme Weisse n'a jamais pris en charge la facturation de l'électricité laquelle est toujours assumée par 9143-6329 Québec Inc. (P-2).

[20] Lors du dépôt de cette offre, Mme Weisse a remis au locateur une somme de 850 \$.

[21] Au cours de l'été 2010, Mme Weisse a reçu un avis aux locataires (L-1) l'avisant de la vente de l'immeuble en faveur de Sofilco Inc. et de payer son loyer à cette dernière à compter du premier septembre 2010.

[22] Aucun bail écrit n'est intervenu entre les parties.

#### Les faits

[23] M. Barchichat insiste qu'aucun bail n'est intervenu entre la locataire et 9143-6329 Québec Inc.

[24] Il fait valoir que l'enquête de crédit conditionnelle au bail, comme le mentionne l'offre de location, s'est révélée défavorable pour Mme Weisse.

[25] Pour toute enquête, il a découvert que le 23 juin 2010 le locateur précédent de Mme Weisse, déposait une demande contre celle-ci en recouvrement de loyer.

[26] La découverte de cette demande justifiait selon lui le refus de louer le logement visé à Mme Weisse.

[27] Il poursuit en exhibant la décision rendue par ce tribunal le 23 juin 2010. Décision suivant laquelle il a été déterminé que la locataire et 3095 4408 Qc Inc. étaient liées aux termes d'un bail du 1<sup>er</sup> juin 2009 au 31 mai 2011 au loyer mensuel de 850 \$.

[28] Il appert de cette décision que la locataire Weisse a quitté son logement au cours du mois de juin 2010 laissant 4 775 \$ de loyer impayés qu'elle a été condamnée à payer au demandeur. M. Barchichat voit dans cette décision une confirmation de sa décision de refuser de louer à Mme Weisse.

[29] M. Barchichat ajoute qu'à part une première somme de 850 \$ remise lors de la signature de l'offre de location et qui ne couvrait pas tout le loyer du premier mois, la locataire n'a pas payé de loyer depuis et n'a pas assumé le coût de l'électricité qui incombe au locataire, selon ladite offre.

[30] Il fait valoir qu'au moment de l'offre le logement faisait l'objet d'une importante rénovation et ne serait pas prêt avant le premier juin. Malgré cela, à la demande de la locataire, il a autorisé celle-ci à débiter le déménagement de ses meubles avant la date prévue pour la livraison du logement. Or, déclare-t-il, Mme Weisse a tiré avantage de sa largesse pour s'installer dans le logement à la fin du mois d'avril ou au début du mois de mai.

[31] Il indique qu'à la suite de son enquête de crédit, il sommé la locataire de quitter les lieux et a cessé les travaux.

[32] Depuis, opine-t-il, la locataire occupe illégalement le logement.

[33] Puisque, dit-il, le locateur a refusé d'être partie à un bail avec la locataire, il n'a pas pu y avoir la rencontre des volontés nécessaires à la naissance d'un lien contractuel entre eux.

[34] Pour sa part, Mme Weisse affirme qu'un bail est bel et bien intervenu entre elle et 9143-6329 Québec Inc.

[35] Elle explique qu'elle a réclamé le logement pour le premier juin, puisqu'elle devait se faire opérer ce mois-là et souhaitait entreprendre sa convalescence dans le nouveau logement. Finalement sa chirurgie a été devancée à la mi-mai.

[36] Elle conteste avoir pris possession des lieux avant le premier juin.

[37] Elle soumet que M. Barchichat lui a promis un bail écrit, mais qu'il ne l'a pas apporté lors de leurs rencontres suivant l'offre d'achat, invoquant quelque excuse à chaque fois.

[38] Tel que convenu, elle a pris possession du logement le premier juin. Elle s'est alors aperçue à sa grande surprise que les travaux n'avaient pas été exécutés.

[39] Elle affirme que le locateur ne lui a jamais mentionné l'état de son crédit, lui faisant croire qu'il ne soulevait aucune opposition à ce sujet.

[40] Elle fait valoir que ce n'est qu'après qu'elle lui a fait tenir une demande de fixation de loyer, au mois de juillet 2010, que leurs relations se sont détériorées, M. Barchichat l'avisant qu'il ne voulait plus d'elle dans le logement et l'intimant de partir.

[41] Ainsi peut-on résumer l'essentiel de la preuve quant à l'existence ou non d'un bail entre les parties.

#### Analyse du droit applicable

[42] La Régie possède une compétence exclusive, restreinte à l'article 28 précité et avant de procéder à l'examen des questions de fond qui lui sont soumises, le tribunal doit déterminer si la Régie du logement est compétente pour décider du présent litige.

[43] L'article 28 de la Loi sur la Régie du logement établit la compétence du présent tribunal et se lit comme suit :

« 28. La Régie connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, de toute demande :

1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec;

2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil;

3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14.

Toutefois, la Régie n'est pas compétente pour entendre une demande visée aux articles 645 et 656 du Code de procédure civile (c. C-25). »

[44] L'article 1851 du Code civil du Québec définit comme suit ce qui constitue un contrat de louage :

«1851. Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

Le bail est à durée fixe ou indéterminée.»

[45] Afin de procéder à la qualification juridique de l'entente intervenue entre les parties, le tribunal doit s'attarder à l'intention commune des parties au moment de sa conclusion.

[46] En l'occurrence, il appartenait au locateur de démontrer selon les règles de la preuve édictée aux articles 2803 et 2804 C.c.Q. que l'offre de location de la locataire a été refusée en temps utile.

[47] Il ne faut aucun doute qu'au moment de la signature de l'offre de location, l'intention des parties était de conclure un bail de logement, à la condition d'une enquête de crédit favorable.

[48] Mais qu'en est-il de cette recherche de crédit? Après analyse, le tribunal juge que le locateur y a renoncé. En effet, selon l'admission de M. Barchichat cette recherche a constitué en une simple vérification du plumentif de la Régie du logement où il a découvert le dépôt d'une demande par le locateur antérieur de Mme Weisse. La preuve est muette quant au moment de cette recherche.

[49] Or, ce locateur antérieur a déposé sa requête le 13 mai 2010, soit une vingtaine de jours après la signature de l'offre de location. On peut donc présumer qu'entre la date de l'offre et le dépôt de cette demande, le locateur n'a pas jugé bon de procéder à quelque qu'enquête de crédit que ce soit et que, conséquemment, il ne s'opposait pas à la conclusion d'un bail avec la locataire.

[50] Au surplus, M. Barchichat ne pouvait savoir si la demande de 3095 4408 Qc Inc, était bien fondée étant donné qu'il n'a pas communiqué avec le mandataire de celui-là et que la décision du tribunal condamnant la locataire n'a été rendue que le 23 juin suivant, soit après la prise de possession de la locataire, selon l'ensemble des témoignages.

[51] Soulignons que le dépôt d'une demande ne permet pas de conclure à la responsabilité du défendeur en l'absence d'une investigation plus étendue auprès des parties concernées, si nul jugement n'a encore été rendu au moment de cette enquête.

[52] De plus, la preuve contradictoire ne permet pas au tribunal de conclure que le locateur a avisé la locataire de son refus d'accepter l'offre de location avant le premier juin 2010, date convenue de concert pour le début du bail et à laquelle, il est admis que la locataire avait la possession des lieux loués.

[53] En l'occurrence, il apparaît à la soussignée que le locateur était mal venu de refuser l'offre de location de la locataire après la date prévue pour le début du bail et qu'il ait effectivement laissé celle-là prendre possession du logement après lui en avoir remis les clés et qu'au surplus, il eut encaissé une somme correspondant au loyer du premier mois pour le logement.

[54] Partant, force est de constater que tous les éléments d'un bail sont réunis : Deux parties contractantes, un logement dont la locataire a pris possession ainsi qu'un loyer déterminé de concert.

[55] Au sujet de l'absence de paiement de loyer depuis la première somme de 850 \$ remise au moment de la signature de l'offre d'achat, avec respect pour l'opinion de M. Barchichat, le tribunal opine que cette situation n'a aucune pertinence quant à la compétence du tribunal à juger des affaires qui lui sont soumises.

[56] D'ailleurs la question du loyer et de son paiement sous une forme ou une autre doit faire l'objet des discussions au fond, les parties ne s'entendant manifestement pas à ce propos.

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

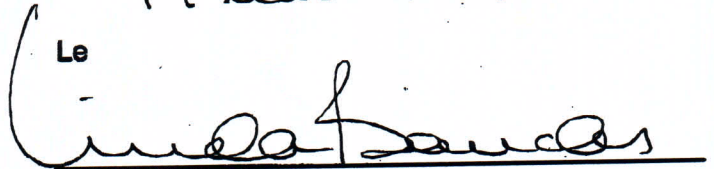
[57] **REJETTE** l'objection préliminaire formulée par M. Barchichat quant à la non-existence d'un bail et à la compétence de ce tribunal;

[58] **CONSTATE** qu'un bail de logement est intervenu entre la locataire et 9143-6329 Québec Inc. pour le terme s'étendant du premier juin 2010 au 30 juin 2011 pour un loyer mensuel de 850 \$ plus 50 \$ par mois pour un espace de stationnement;

[59] **DEMANDE** au maître des rôles de réinscrire les demandes aux rôles pour audition au fond en prévoyant deux jours d'audience.

17 mars 2011

Le



Linda Boucher


**Présence(s) :** Marc Barchichat personnellement et en tant que mandataire  
de 9143-6329 Québec Inc.  
la locataire  
M<sup>e</sup> Daniel Atudorei, avocat de la locataire

**Date de l'audience :** 24 février 2011

LB/nt

1 original et 7 copies.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

  
Louise Borduas, dûment autorisée  
par la présidence en vertu de l'article 79  
de la Loi sur la Régie du logement