

**DEMANDE : 31 2007 09 12 064 G****LOGEMENT CONCERNÉ**

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

**RECOURS**

Exécution en nature d'une obligation du locateur

Diminution du loyer

Domages-intérêts matériels demandés par le locataire

Domages-intérêts pour troubles et inconvénients demandés par le locataire

Domages-intérêts punitifs suite à du harcèlement envers le locataire

**IDENTIFICATION DES PARTIES****Locataire** *Demandeur*

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

**Locateur**

LE MONT-BELLIARD INC A/S MARC BARCHICHAT  
4309, BEACONSFIELD  
MONTREAL (QUÉBEC) H4A 2H5

**Autres personnes**

ME PAUL MAHEU (Avocat du locataire)

Me GUY AUDET (Avocat du locateur)  
ME MICHEL AMAR (Avocat du locateur)

1520 DR. PENFIELD, 9206 0276 QC INC. (Intéressé)

**STATUTS**

Date	Statut
2007-09-12	DEMANDE DÉPOSÉE
2008-07-28	AVIS D'ADDITION EXPÉDIÉS AUX PARTIES
2008-09-02	AUDIENCE
2008-09-02	REMISE
2008-09-02	REMISE DE CONSENTEMENT DES PARTIES
2009-03-20	AVIS D'ADDITION EXPÉDIÉS AUX PARTIES
2009-04-24	AMENDEMENT REÇU
2009-05-11	AUDIENCE
2009-05-11	REMISE
2009-05-11	REMISE DE CONSENTEMENT DES PARTIES
2009-06-01	AVIS D'ADDITION EXPÉDIÉS AUX PARTIES
2009-07-09	AUDIENCE
2009-07-09	DÉLIBÉRÉ
2009-07-09	AMENDEMENT AUTORISÉ
2009-08-20	DÉCISION SIGNÉE
2009-08-24	DÉCISION EXPÉDIÉE <b>Voir la décision</b>



© Gouvernement du Québec, 2006

**Numéro(s) de dossier(s) :** **31-070912-064G**  
**Noms des parties :** NAJETH CHOFFEL c. LE MONT-BELLIARD INC.  
**Date de l'audience :** **09-07-2009**  
**Date de la signature :** 20-08-2009  
**Décideur :** Boucher, Linda (Me)

---

## Québec Régie du logement

Bureau de Montréal  
N° de la demande : 31 070912 064 G

Régisseuse : Me Linda Boucher

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

Locataire - Partie demanderesse

c.

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

Locateur - Partie défenderesse

et

1520 DR. PENFIELD, 9206 0276 QC INC.  
205-9250, L'ACADIE  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4N 3C5

Partie intéressée

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

Date de l'audience  
9 juillet 2009

Présence(s)

le locataire  
Me Paul Maheu, avocat du locataire  
Me Guy Audet, avocat du locateur

## D é c i s i o n

Le 12 septembre 2007 la locataire, madame Najeth Choffel, saisit la Régie du logement d'une demande d'émission d'une ordonnance enjoignant le locateur de réparer le nouveau système de chauffage, d'installer des calorifères dans la cuisine, le corridor et la salle de bain principale et de chauffer adéquatement les lieux loués. Elle demande aussi une diminution de loyer de 50% à compter du premier janvier 2005, 3 238 \$ en dommages matériels, 3 000 \$ en dommages moraux et 3 500 \$ en dommages-intérêts punitifs.

La locataire réclame aussi le remboursement des frais de chauffage qu'elle a dû assumer à compter du premier octobre 2006 et qu'elle évalue à 1 480 \$, avec intérêt au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.C.Q.

Elle réclame aussi une diminution de loyer équivalente au coût du chauffage qu'elle doit dorénavant assumer, l'émission d'une ordonnance enjoignant le locateur d'exécuter les réparations qu'elle réclame plus une autre enjoignant le locateur de cesser de la harceler et, finalement, la condamnation du locateur aux frais judiciaires.

Le 24 avril 2009, à la suite de la vente de la propriété à « 1520 Dr. Penfield, 9 206 0276 Qc. Inc. », la

demanderesse demande d'ajouter le nouveau locataire à titre de personne intéressée.

Lors de l'audience, la locataire demande la permission d'amender sa requête introductive d'instance afin de réduire sa réclamation de dommages matériels à la somme de 690 \$ et faire porter sa demande de remboursement des coûts de chauffage à la somme de 4 440 \$.

L'amendement est autorisé conformément à l'article 20 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement et mention en a été portée au procès-verbal de l'audience.

Aux motifs de sa demande, la locataire fait valoir qu'il n'y a pas suffisamment de calorifères dans son logement pour chauffer celui-ci adéquatement et que des réparations sont nécessaires soit : infiltration d'eau dans le logement par le balcon, réparer le lave-vaisselle, réparer la toilette et le bain de la salle de bain de la chambre à coucher des maîtres, installer une poignée sur le réfrigérateur, réparer les ronds défectueux de la cuisine; réparer les portes de l'armoire dans la chambre des maîtres.

Elle joint à sa demande une lettre que le P.O.P.I.R.- comité logement faisait tenir au locateur le 17 septembre 2007. Dans cette missive, l'organisation fait état de la conversion du système de chauffage de l'immeuble et de l'obligation nouvelle pour les locataires visés d'en assumer le coût. Il y est également dénoncé que ce nouveau système de chauffage est inadéquat.

#### Les admissions

Madame Choffel et Le Mont-Belliard Inc. (ci-après appelé « le locateur ») étaient liés par un bail du premier juillet 2007 au 30 juin 2008 au loyer mensuel de 1 320 \$ reconduit jusqu'au 30 juin 2009 aux mêmes conditions.

Le Mont-Belliard Inc. a vendu l'immeuble visé le 13 mars 2009, date à laquelle il a aussi cessé d'être locateur.

1520 Dr. Penfield, 9 206 0276 Qc. Inc. est devenu locateur à compter du 24 avril 2009.

Le bail stipule que le coût du chauffage est à la charge du locateur.

L'immeuble en question a été construit vers 1957 et compte 44 logements répartis sur 11 étages.

La locataire a définitivement quitté les lieux loués au mois de juin 2009.

En 2007, en raison de la désuétude du système de chauffage original, celui-ci a été converti d'un appareil au gaz et calorifères à eau pour un système de convecteurs électriques.

À la suite de la conversion, le coût du chauffage a été transféré à la locataire, sans qu'aucune entente à ce sujet ne soit intervenue entre les parties.

Souignons qu'en raison du départ de la locataire, toutes les demandes d'ordonnances sont à présent désuètes et seront conséquemment rejetées.

De plus, aucune diminution de loyer ne sera imposée à 1520 Dr. Penfield, 9 206 0276 Qc. Inc. et ce, en raison de l'entente intervenue entre madame Choffel et le locateur, laquelle prévoit que celle-ci ne paiera aucun loyer pour les mois d'avril, mai et juin 2009.

#### Les faits

La locataire fait valoir que le locateur n'a pas conservé les lieux loués en bon état durant toute la durée du bail, qu'il n'a pas fait toutes les réparations qui s'imposaient et qui étaient de sa responsabilité. Il ne lui a pas fourni la jouissance paisible des lieux de surcroît mal chauffés et a usé de harcèlement à son endroit dans le but de la forcer à abandonner son logement.

À l'audience, madame Choffel fait plus amplement état de ses nombreuses demandes.

Monsieur Marc Barchichat, l'agent et principal intermédiaire du locateur auprès des locataires, assure la défense du locateur assisté de Me Guy Audet, le procureur du locateur.

#### Coût du chauffage

Au sujet du coût du chauffage de son logement qu'elle assume involontairement depuis le mois d'octobre 2006, la locataire réclame une somme de 4 440 \$ et produit au soutien de son témoignage une série de facturations émises par Hydro-Québec.

Elle ajoute avoir subi des difficultés financières en raison de cette contrainte additionnelle à son budget ce qui lui a causé du stress et une certaine détresse. Ainsi, affirme-t-elle, elle n'a pas été en mesure de respecter les ententes de paiement qu'elle avait prises avec Hydro-Québec. Elle produit des avis d'entente non respectée au soutien de sa demande de dommages moraux pour ce motif.

Essentiellement, pour ce qui est du coût du chauffage, monsieur Marc Barchichat opine que la somme réclamée par la locataire est exagérée. Il soutient que le coût de chauffage assumé s'éleve plutôt à la somme de 3 526,98 \$ pour les trois derniers hivers.

Il déplore que la locataire ait refusé la diminution de loyer qui lui était offerte, et qui lui aurait permis de rencontrer plus aisément ses obligations.

En réplique, la locataire conteste que le locateur lui ait fait quelque offre que ce soit à ce sujet.

#### Chauffage

La demanderesse affirme que le chauffage au gaz était inadéquat dans son logement. Elle précise que son salon ainsi que sa salle à dîner, réunis dans une grande pièce à aire ouverte, demeuraient froids tout l'hiver en raison du bris d'un radiateur.

Elle ajoute que la conversion du système de chauffage n'a pas tout à fait réglé la situation car les convecteurs du salon et de la salle à dîner ne suffisaient pas à assurer une température de 20 degrés Celsius tout l'hiver.

Son inconfort a duré trois hivers, calcule-t-elle, soit d'octobre 2005 à mars 2009.

Madame Monique Cyr témoigne pour la demande. Celle-ci affirme être une bonne amie de la locataire et ce, depuis 6 ou 7 ans. Elle habite le même immeuble.

La témoinne affirme que lors de ses fréquentes visites chez madame Choffel, durant les hivers de 2006 à 2009, elle a observé qu'il faisait excessivement froid dans le salon et la salle à dîner de son amie. Si bien qu'elle a été contrainte d'abréger certaines visites, tant le froid qui régnait l'incommodait.

Selon elle, l'ancien système de chauffage fonctionnait mieux que le nouveau dans cette pièce.

À ce sujet, monsieur Barchichat admet que le chauffage précédent était désuet mais affirme que le nouveau système de chauffage répond aux normes édictées par un professionnel en la matière et est adéquat en tout point.

#### Travaux de conversion du système de chauffage

Madame Choffel affirme que les travaux de conversion du système de chauffage ont débuté en juin 2006 par le démantèlement des radiateurs. Du mois de juin jusqu'à la fin du mois d'octobre suivant, les espaces jadis occupés par les radiateurs et la plomberie sont demeurés en l'état.

Elle précise que les travaux ont été complétés sur une période d'environ 1 mois au mois d'octobre 2006. À ce moment, explique-t-elle, un système électrique à convecteurs a été installé et finalement les travaux de finition ont été exécutés. Durant les travaux ses biens ont dû être recouverts afin de les préserver de la poussière soulevée par les ouvriers, lui en faisant perdre l'usage.

Elle reproche au locateur de ne pas l'avoir avisée de ces travaux et ajoute qu'elle a subi une importante perte de jouissance de son logement durant cette période.

Madame Choffel ajoute que le 23 octobre 2007, les conditions de vie dans son logement s'étaient tellement dégradées qu'elle a été contrainte de loger sa famille à l'hôtel pour une nuit.

Elle réclame le remboursement d'une somme de 340 \$, soit le coût de la chambre, preuve à l'appui. Aussi, des diminutions de loyer ainsi que des dommages moraux pour les troubles et inconforts qu'elle a subi durant cette période du fait des travaux de conversion.

À ce sujet, monsieur Barchichat affirme que les travaux ont été rapidement en octobre 2007 après en avoir avisé les locataires au moyen d'avis affichés dans l'immeuble et dont il exhibe un exemplaire.

Au sujet de la nuit passée à l'hôtel, il croit plutôt que la locataire a quitté les lieux parce que le locateur se livrait à des applications de vernis, et non pas pour les motifs que celle-ci invoque.

Quoi qu'il en soit, soutient-il, la locataire a choisi un hôtel trop dispendieux. Elle aurait dû, à tout le moins, mitiger ses dommages en choisissant un hébergement à moindre coût.

#### Inondation

À ce chapitre, madame Choffel explique que de l'eau s'est accumulée sur son balcon le 31 octobre 2006 lors de fortes pluies, en raison du drain bouché. L'eau s'est plus précisément infiltrée dans deux chambres et dans le salon. Le plancher a été abîmé et des instruments de musique appartenant à son fils ainsi qu'un tapis ont été irrémédiablement détruits.

Elle ajoute qu'un pareil événement s'était déjà produit en 2005.

La locataire admet qu'aussitôt avisé, le concierge est venu pomper l'eau hors de son logement, puis il a soulevé la trappe du balcon permettant l'accès au drain pour déboucher celui-ci.

En raison de cette inondation elle réclame une diminution de loyer, des dommages moraux ainsi que 350 \$ de dommages matériels pour la perte du tapis.

À cet égard, monsieur Barchichat déclare que dès la première inondation, ainsi que l'admet la locataire, le locateur a fait ouvrir une trappe sur le balcon permettant d'aller déboucher le drain au besoin.

Il opine que l'entretien de ce drain constitue une menue réparation qu'il revient à la locataire d'effectuer régulièrement, ce qu'elle n'a pas fait.

Il est d'avis que, conséquemment, la locataire est seule responsable de cette seconde inondation.

Il ajoute que le locateur n'a cependant pas laissé la locataire sans ressource, comme celle-ci le rapporte, faisant preuve de célérité et de diligence.

Il fait remarquer l'absence de preuve quant à la destruction dudit tapis et sa valeur.

Salle de bain des maîtres

À ce chapitre, la locataire affirme que la salle de bain des maîtres est demeurée inutilisable durant deux ans, soit de juillet 2005 à juillet 2007, à la suite d'une infiltration d'eau au plafond.

Elle raconte qu'un trou s'est produit au plafond et que des tuiles de céramique et des débris sont tombés dans la baignoire dont le revêtement s'en est trouvé abîmé ce qui, selon elle, l'a rendu inutilisable en raison de l'oxydation qui s'est produite peu après.

Madame Choffel affirme avoir dénoncé cette situation au concierge en 2005, puis à monsieur Barchichat, alors que ce n'était qu'une petite infiltration d'eau. Elle affirme que monsieur Barchichat est venu constater les dégâts en 2006. Cependant, la réparation n'a eu lieu que deux ans après sa première dénonciation alors que sa salle de bain était devenue inutilisable, déplore-t-elle.

Le 2 juin 2007 elle avisait formellement le locateur de l'état de sa toilette. Elle admet que peu de temps après les travaux ont eu lieu, demeurant toutefois vague quant au moment précis de leur déroulement.

Elle reproche à monsieur Barchichat d'avoir bâclé le travail, la laissant seule pour nettoyer les dégâts causés par les travaux.

Au sujet du mécanisme de la toilette, madame Choffel déclare ne pas se souvenir du moment où il a été réparé, puisque cela n'était pas des plus important pour elle.

Elle explique que sa demande de diminution de loyer quant à l'état de la salle de bain des maîtres porte surtout sur le trou au plafond, l'état du bain et la perte de carreaux de céramique au mur.

Madame Monique Cyr reconnaît dans les photographies de madame Choffel, l'état de la salle de bain des maîtres, telle qu'elle se présentait en 2006 et 2007.

Monsieur Barchichat reconnaît que la poignée actionnant la toilette a été réparée tardivement.

Il affirme que le concierge Rémus a nettoyé la baignoire à la suite de la réparation de la salle de bain.

L'agent du locateur raconte s'être rendu chez la locataire au mois de septembre ou octobre 2007 afin de constater l'état de la toilette, aussitôt mis au courant pour la première fois de l'état de la pièce.

Il affirme avoir lui-même ouvert le plafond, comme il apparaît aux photographies de la locataire, afin de trouver la source de l'infiltration. Il ajoute que les tuiles ont été retirées par ses soins et ne sont pas tombées d'elles-mêmes, ainsi que le prétend madame Choffel, ce que celle-ci ne conteste pas. Il soutient que dans la semaine qui a suivi, le plafond a été réparé et les tuiles remises en place, faisant remarquer la célérité du locateur à régler les problèmes qui lui sont dénoncés.

Il précise s'être lui-même assuré que la baignoire soit recouverte durant les travaux pour ne pas l'abîmer et avoir vu l'ouvrier Remus nettoyer les lieux une fois son travail terminé.

Lave-vaisselle, réfrigérateur, trou dans la porte donnant accès à la chambre de bain des maîtres, porte de garde-robe de la chambre des maîtres et élément chauffant de la cuisinière.

Sur ces motifs, madame Choffel déclare que le lave-vaisselle qui se trouvait dans le logement lors de son installation, et dont elle attribue la propriété au locateur, est tombé en panne et qu'en dépit de ses demandes répétées il n'a jamais été réparé.

Elle ajoute que malgré ses demandes, un trou dans la porte donnant accès à la salle de bain des maîtres n'a jamais été réparé et les portes de sa garde-robe n'ont pas été installées. De plus, les éléments chauffants défectueux de la cuisinière et la poignée de porte du réfrigérateur n'ont pas été réparés.

Au sujet des éléments défectueux de la cuisinière et de la poignée défectueuse du réfrigérateur, elle admet ne pas avoir mis le locateur en demeure de les réparer après en avoir avisé le concierge en 2006.

En raison de la perte d'usage du lave-vaisselle et de la cuisinière, du bris de la poignée du réfrigérateur et de l'état de la porte de la salle de bain et de sa garde-robe, elle réclame une diminution de loyer ainsi que des dommages moraux.

Pour ce qui est de la cuisinière, monsieur Barchichat affirme en avoir déjà fait faire la réparation dans le passé et ne jamais avoir été avisé d'une nouvelle défectuosité avant la signification de la demande.

Quant au lave-vaisselle, il fait remarquer que celui-ci ne fait pas partie des appareils ménagers fournis avec le logement, selon les termes du bail. Il conclut que le locateur n'est pas responsable de la réparation de cet appareil.

Au sujet du réfrigérateur et des portes de la chambre à coucher, monsieur Barchichat affirme n'avoir jamais été mis au courant de la poignée manquante, de l'existence d'un trou dans la porte de la salle de bain ni que les portes de la garde-robe étaient manquantes.

## Harcèlement

À cet égard la locataire affirme que tout dans le comportement du locateur et de son agent monsieur Marc Barchichat à son égard constituait du harcèlement :

Ses retards à lui donner satisfaction à la suite de ses demandes de réparation.

Son entêtement à vouloir l'évincer afin de subdiviser son logement.

La conversion du système de chauffage. Trop lente à son goût et sans l'en avoir avisé au préalable.

La prise en charge forcée et contraire au bail des frais de chauffage.

De plus, la locataire qualifie sa relation avec monsieur Marc Barchichat de stressante. Cette relation, ainsi que l'état de son logement que tardait à réparer monsieur Barchichat, ont été des sources de fatigue, d'inquiétudes et l'ont menée à faire de l'insomnie, conséquences de la mauvaise foi du locateur, selon elle.

Elle fait état d'un rapport du service de l'inspection de la Ville de Montréal (produit sous L-7) dans lequel l'inspecteur, relatant un entretien avec monsieur Barchichat, indique que celui-ci lui a confié vouloir évincer la locataire.

Elle rapporte que le locateur a, à deux reprises, tenté d'obtenir son éviction soi-disant pour subdiviser son logement.

La première demande a été rejetée par le tribunal.

Lorsqu'elle a reçu la deuxième demande, fatiguée de se battre à ce propos, elle a choisi de ne pas s'y opposer et de quitter les lieux à la fin de son bail, le 30 juin 2009.

Elle voit dans les tentatives répétées du locateur un comportement harcelant visant son départ.

Elle admet toutefois que le locateur a déjà repris certains des logements de l'immeuble pour les subdiviser et qu'il est probable qu'il fasse de même avec le sien.

Monsieur Barchichat conteste vigoureusement avoir harcelé la locataire.

Au sujet des travaux de conversion du système de chauffage, il déclare que ceux-ci étaient rendus nécessaires par la vétusté du système précédent.

Il ajoute que lorsque le locateur a acheté l'immeuble, plusieurs locataires, dont madame Choffel, lui ont réclamé des changements au système de chauffage vétuste et inadéquat. Il exhibe la pétition que ces locataires lui remettaient à cet égard le 10 octobre 2005 (P-3).

Pour ce qui est de la reprise du logement, il explique qu'il n'a jamais caché à la locataire le projet de subdiviser certains logements, dont le sien. Celle-ci, fait-il remarquer, en fait d'ailleurs état dans sa lettre du 25 octobre 2006. Ce n'était donc pas une surprise pour elle, poursuit-il, de recevoir une première demande de reprise le 27 décembre 2007. Il explique que cette première demande a été rejetée en raison d'un vice de procédure (demandes 31-080122-055G; 31-080123-078G).

Le locateur n'ayant pas pour autant renoncé à son projet, il réitérait sa demande l'année suivante. Demande qui s'est soldée par une entente entérinée par le tribunal (demandes 31 0901.15 086 G) et suivant laquelle la locataire ne s'oppose plus à la reprise de son logement.

Il ne voit pas comment on peut taxer le locateur de harcèlement quand celui-ci exerce les droits qui lui sont accordés par la Loi.

Quant aux travaux de conversion, il répète en avoir avisé les locataires de l'immeuble au moyen d'avis placés dans les parties communes de l'immeuble.

Ce sont ses ouvriers, précise-t-il, qui ont posé les bâches apparaissant sur les photographies de la locataire afin de protéger les biens de celle-ci, laissant entendre que le locateur respecte ses locataires et leurs biens.

Il ajoute avoir personnellement été toujours poli envers la locataire.

Au soutien de son témoignage, la locataire produit une série de photographies démontrant l'état de son logement après le retrait des calorifères et durant les travaux d'installation du nouveau système de chauffage. D'autres photographies démontrent l'état de sa salle de bain, à son plus mal, admet-elle, et l'inondation survenue le 31 octobre 2006.

Elle exhibe également le susdit rapport émis par le service d'inspection de la Ville de Montréal.

L'inspecteur y note que lors d'une visite au logement le 27 mars 2006 (requête 3000034674) il a remarqué, entre autres, une infiltration d'eau par le plafond de la salle de bain de madame Choffel. Il ajoute que la locataire l'a prévenue que sa toilette était brisée et que l'hiver précédent de l'eau s'était infiltrée chez elle par le balcon. Un avis de non conformité est expédié au locateur le même jour. Le 25 septembre 2006 l'inspecteur inscrit avoir discuté avec monsieur Barchichat. Ce dernier lui a admis que les travaux n'ont pas été complétés dans le logement et qu'il souhaitait l'éviction de la locataire afin de

refaire celui-ci. L'inspecteur intime alors à monsieur Barchichat de procéder tout de même aux travaux.

Le rapport mentionne une autre requête (3000052118) laquelle porte sur la température dans le logement. À ce chapitre, le 20 septembre 2006, l'inspecteur remarque la présence de calorifères à eau et conclut que la température qui règne ne porte pas préjudice aux locataires.

L'inspecteur y note aussi la procédure de conversion du système de chauffage et notamment un appel de madame Choffel vers le 17 octobre 2006 l'avisant que les plinthes de chauffage ont été installées chez elle le vendredi précédent. Rien dans les remarques quant à cette requête ne permet de conclure que le logement ait été inadéquatement chauffé.

La locataire produit aussi une série de mises en demeure qu'elle faisait tenir au locateur.

Une mise en demeure du 24 janvier 2006 (L-8) mentionne l'absence de système d'évacuation d'eau sur le balcon, ainsi que d'autres détériorations qui ne font cependant pas partie des demandes faisant l'objet des présentes.

Une autre mise en demeure (L-9) est datée du premier août 2006, dans celle-ci madame Choffel fait référence à l'insalubrité dans la salle de bain. Soulignons qu'elle fait référence à une première dénonciation dans la mise en demeure du 24 janvier 2006, qui en est pourtant exempte. Elle répète ses doléances quant à l'absence de système d'évacuation d'eau sur son balcon.

Une autre du 25 octobre 2006 (L-10), en réponse à une missive du locateur datée du 27 septembre 2006 dans laquelle il annonce à la locataire son intention de reprendre le logement pour le subdiviser, la locataire répond qu'elle entend s'opposer à la reprise. Elle ajoute être disponible pour discuter de la réduction de loyer que le locateur a convenu de lui accorder à la suite de la conversion du système de chauffage.

Dans une mise en demeure du 2 juin 2007 (L-11), la locataire réfère à une décision du tribunal du 18 janvier 2005 suivant laquelle le tribunal conclut au manque de chauffage dans le salon de la locataire et accorde à celle-ci une diminution de loyer de 150 \$ par mois jusqu'à ce que le locateur ait rétabli un chauffage adéquat de 20 degrés Celsius en tout temps.

Dans sa missive, la locataire y réclame, entre autres, les frais de chauffage qu'elle a dû assumer et exige une compensation pour les inconvénients qu'elle a subis en octobre 2006 durant les travaux de conversion qui se sont échelonnés sur dix jours, selon l'admission qu'elle y fait.

Elle fait aussi état du balcon et d'une inondation survenue le 31 octobre 2006, brisant des instruments de musique appartenant à son fils et détruisant un tapis.

Elle y réclame du locateur qu'il répare sa salle de bain, mentionne le mécanisme d'évacuation de la toilette défectueux ainsi que le plafond et des tuiles qui sont tombés dans le bain, endommageant celui-ci rendu inutilisable en raison de la rouille que la rouille qui s'y est développée.

De plus, elle y accuse le locateur de harcèlement et réclame des dommages punitifs.

Le 10 juillet 2007, dans une nouvelle lettre adressée au locateur, elle avisait celui-ci que son lave-vaisselle est défectueux et l'intime de le réparer.

Quant à monsieur Barchichat, il exprime sa volonté de faire témoigner deux personnes, soit monsieur Remus Mihaili, le concierge de l'immeuble et monsieur Razni Kourosh Yeganes.

Le premier afin qu'il corrobore son témoignage quant à la réparation de la toilette, de l'intervention du locateur lors de la seconde inondation, de la réparation de la cuisinière à la suite d'une première décision du tribunal et de la réparation de la poignée du réfrigérateur.

Le second pour qu'il témoigne avoir réparé la poignée de la cuvette.

Madame Choffel admet d'emblée que les témoins corroboreront en tout point le témoignage de monsieur Barchichat.

Ainsi peut-on résumer l'essentiel de la preuve

Le droit

Madame Choffel fonde sa demande sur les articles 1854, 1864, 1902 et 1910 du Code civil du Québec, lesquels se lisent comme suit :

« 1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.»

« 1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.»

« 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.»

« 1910. Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité; il est aussi tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail.

La stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité est sans effet.»

#### Diminution de loyer

Après analyse de toute la preuve et audition des témoignages, le Tribunal constate que le locateur a fait défaut de respecter toutes ses obligations à la Loi et au bail.

Il n'a pas réparé promptement la salle de bain des maîtres après en avoir été avisé formellement par l'inspecteur de la ville vers le 27 mars 2006.

À cet égard, le tribunal estime toutefois que la locataire a contribué à la détérioration des lieux en ne dénégant pas l'infiltration d'eau dès son apparition en juillet 2005. De plus, elle n'a rien fait pour protéger la baignoire, ce qui aurait pu être fait facilement en recouvrant cette dernière. Le tribunal en tiendra compte dans l'évaluation de la diminution de loyer et des dommages moraux qui lui seront accordés.

Ce principe de la minimisation des dommages est consacré à l'article 1479 C.c.Q. lequel stipule ce qui suit :

«1479. La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.»

Rien ne sera accordé à la locataire pour la poignée de la cuvette défectueuse. Il s'agit là, selon la soussignée, d'une menue réparation et de surcroît peu onéreuse qui lui revenait.

Pour ce qui est de la conversion du système de chauffage une diminution de loyer sera accordée à la locataire en raison de la perte de valeur locataire découlant du retrait des calorifères, et ce, du mois de juin jusqu'au début du mois d'octobre 2006.

Une diminution de loyer supplémentaire lui sera accordée pour les dix jours qu'ont duré les travaux d'installation du système de chauffage électrique en octobre 2006, selon la mise en demeure de la locataire datée du 2 juin 2007.

Rien ne sera accordé à la locataire quant à ses allégations de chauffage inadéquat.

Pour ce qui est de la période antérieure au remplacement du système de chauffage, la soussignée constate qu'il y a chose jugée sur la question.

En effet, le 18 janvier 2005 le tribunal statuait sur cette question, le locataire n'avait alors qu'à exécuter cette décision.

Pour ce qui est de la période postérieure au remplacement du système de chauffage, le tribunal juge que la locataire n'a pas démontré que les lieux étaient inadéquatement chauffés.

L'appréciation de la température est une chose très subjective qui dépend souvent de l'âge ou des habitudes de chacun.

En l'absence d'un relevé témoignant objectivement de la température qui régnait dans le salon et la salle à dîner de la locataire après les travaux d'installation du chauffage électrique, le tribunal ne peut faire droit à la demande de la locataire.

D'ailleurs, l'inspecteur appelé sur les lieux, témoin crédible et impartial s'il en est un, n'a pas constaté à son rapport que le chauffage était inadéquat chez la demanderesse.

Soulignons que le témoignage de madame Monique Cyr n'a pas convaincu le tribunal. Celle-ci s'est malheureusement discréditée en affirmant que les lieux étaient mieux chauffés avant la conversion, alors qu'il est admis que le système précédent ne fonctionnait pas dans le salon et la salle à dîner.

Bien que la soussignée ne partage pas l'opinion du locateur quant à l'obligation pour la locataire de dégager le drain situé sous son balcon, rien ne sera accordé à madame Choffel pour ce qui est de la seconde inondation. Le tribunal juge que l'intervention rapide et diligente du locateur a prévenu toute perte de valeur locative significative pour la locataire.

À ce sujet, la soussignée fait siens les propos du régisseur Jean Bisson dans l'affaire Svetlana Avranova c. Groupe Théorêt(1).

Pour ce qui est de la cuisine et des portes dans la chambre des maîtres, la preuve contradictoire ou insuffisante ne permet pas au tribunal de faire droit à la demande de la locataire sur ces motifs.

Quant à la poignée du réfrigérateur, la preuve admise démontre qu'elle a été promptement réparée lorsque le bris a été dénoncé au locateur.

Quant au lave-vaisselle, bien que la bail ne mentionne pas cet appareil, le tribunal juge que par sa présence dans le logement, fait en sorte qu'il faisait partie du bail. Aussi, le locateur aurait-il dû se charger de sa réparation. La perte de cet accessoire ayant sans doute causé une perte de valeur locative à la locataire ainsi que des dommages moraux, celle-ci sera indemnisée en conséquence.

Au sujet de la diminution de loyer, le tribunal souscrit à l'opinion de Me Gilles Joly dans l'affaire Gagné c. Larocque(2) :

« Le recours en diminution de loyer a pour but de rétablir l'équilibre dans la prestation de chacune des parties au bail; lorsque le montant du loyer ne représente plus la valeur de la prestation des obligations rencontrées par le locateur parce que certains des services ne sont plus dispensés ou que le locataire n'a plus la pleine et entière jouissance des lieux loués, le loyer doit être réduit en proportion de la diminution subie.

Il s'agit en somme de rétablir le loyer au niveau de la valeur des obligations rencontrées par le locateur par rapport à ce qui est prévu au bail; la diminution ainsi accordée correspond à la perte de la valeur des services ou des obligations que le locateur ne dispense plus. Il ne s'agit donc pas d'une compensation pour des dommages ou des inconvénients que la situation peut causer. »

Le recours en diminution de loyer vise à rétablir l'équilibre entre le loyer payé par la locataire et la prestation de service du locateur. Nous souscrivons à l'opinion de Me Gilles Joly, dans la décision de Girard c. Placements Bédard et Gauthier Enrg.(3), lorsqu'il définit ainsi ce recours :

« Le recours en diminution de loyer est de nature « quantis minoris », c'est-à-dire qu'il cherche à rétablir un équilibre entre la prestation du locateur et celle de la locataire; en vertu du bail, le locateur doit procurer à la locataire la jouissance du logement qui y est décrit; en contrepartie, la locataire doit payer le loyer dont le montant doit équivaloir aux droits que le contrat lui procure. Or, dès que la locataire n'a plus la jouissance des lieux comme elle devrait l'avoir, elle peut exercer le recours en diminution de loyer afin que son obligation soit réduite en proportion du trouble qu'elle endure. »

Après analyse, le tribunal accorde à la locataire la somme de 1 515 \$. Cette somme indemnise adéquatement madame Choffel, croyons-nous, pour la perte de valeur locative qu'elle a subie.

#### Dommages matériels

#### Chauffage

Devant les opinions contraires quant au coût qu'a dû défrayer la locataire, le tribunal doit maintenant trancher, puisqu'il est admis que le locateur aurait dû, selon le bail, assumer les frais de chauffage du logement loué malgré la conversion du système de chauffage.

En prenant l'hiver 2005-2006 comme référence et après analyse minutieuse des relevés soumis en preuve, le tribunal conclut que la locataire a payé en frais de chauffage la somme de 4 770,54 \$ et ce, de la fin du mois d'octobre 2006 au mois de mars 2009.

Puisque le tribunal ne peut adjuger au-delà de la demande, le Mont-Belliard inc. sera condamné à payer à la locataire la somme de 4 440 \$.

Le tribunal juge qu'aucuns frais de chauffage ne peuvent être imputés au nouveau locateur 1520 Dr. Penfield, 9 206 0276 Qc. Inc., celui-ci étant devenu locateur après la dernière période de chauffage d'hiver.

#### Tapis

Faute de preuve quant à la valeur et à la destruction du tapis dont la locataire réclame le remboursement, la demande de dommages matériels est rejetée sur ce motif.

#### Hôtel

Pour ce qui est du coût de la chambre d'hôtel, bien que les parties ne s'entendent pas sur la raison ayant motivé la locataire à quitter son logement l'espace d'une nuit, force est de constater que chacune des raisons avancées justifie à elles seules cet abandon temporaire et précipité.

Le tribunal juge que le locateur était en demeure d'office puisque qu'il était à l'origine de l'une et l'autre des causes de désertion.

Partant, il aurait dû prendre les devants et proposer à la locataire un refuge temporaire. En l'absence d'une telle offre, la locataire était justifiée de prendre une chambre à l'hôtel.

Le tribunal juge que son choix d'hôtel n'est pas déraisonnable dans les circonstances, vu la nature du logement et les habitudes de vie de la locataire.

Sa réclamation est accordée pour la somme de 340 \$.

#### Dommages moraux

Ces dommages, difficiles à démontrer, ont été définis dans la cause Obadia c. 3008380 Canada inc.(4) de la façon suivante:

« Sous ce titre, on entend les pertes non pécuniaires subies par les locataires, pour les angoisses, les

inconvénients, les problèmes de quelque nature qu'on a pu leur faire subir. L'évaluation de tels dommages demeure un défi important car, sans nécessairement en laisser le quantum à la discrétion du tribunal, la jurisprudence a établi des balises vastes et larges, pour en arriver finalement à donner comme règle que ces pertes non pécuniaires doivent équitables et raisonnable »

La soussignée souscrit à cette définition et comme l'honorable juge Beaudoin, l'exprimait dans la cause Éditions Vice-Versa inc. c. Aubry :

« Le dommage ne se présume jamais; il doit être prouvé selon les règles ordinaires de prépondérance. »(5)

S'il s'agit de dommages moraux :

« ...la difficulté à chiffrer un préjudice non économique ne doit pas équivaloir à une dispense d'avoir à prouver sa survenance. (...) Le simple fait que le préjudice soit moral ne permet pas de se contenter d'une simple affirmation générale »(6) expliquant qu'on a subi un quelconque préjudice.

Pour ce qui est de la demande de dommages moraux en rapport avec l'assumption du coût du chauffage, le tribunal juge que la preuve est insuffisante pour conclure que cette charge additionnelle et non souhaitée a, directement et de façon prévisible, conduit aux difficultés financières alléguées par la locataire.

D'ailleurs, la preuve écrite démontre que la locataire a refusé l'offre monétaire du locateur, ce qui aurait pu contribuer à équilibrer ses finances. Elle devra supporter les conséquences de ce mauvais choix.

Au chapitre des dommages moraux, le tribunal juge qu'une somme de 600 \$ indemnise adéquatement la locataire pour les troubles et inconvénients reliés à la conversion du système de chauffage, à l'état de la salle de bain des maîtres et la perte d'usage du lave-vaisselle.

Dommages punitifs

L'auteur Pierre Pratte définit ainsi le harcèlement :

« De façon générale, le harcèlement suppose une conduite qui, en raison de l'effet dérangeant qu'elle produit avec une certaine continuité dans le temps, est susceptible de créer éventuellement, chez la victime, une pression psychologique suffisante de manière à obtenir le résultat ultimement recherché par l'auteur de cette conduite. Plus spécifiquement, le harcèlement interdit aux termes de l'article 1902 pourrait être décrit comme suit :

Une conduite se manifestant par des paroles ou des actes et ayant comme conséquences de restreindre, de façon continue, le droit d'un locataire à la jouissance paisible des lieux ou d'obtenir qu'il quitte le logement. »(7)

Il ajoute plus loin :

« L'effet de durabilité de la conduite fautive est une composante essentielle dans l'identification du harcèlement. À l'instar du harcèlement sexuel ou discriminatoire spécifique au logement, nous croyons que la continuité dans le temps s'établit soit par la répétition de certains actes, soit par un seul acte grave dans la mesure où il cause un préjudice nocif continu dans le temps.(...) »(8)

Pour sa part, le régisseur Me Jean Bisson, dans l'affaire Adair-Martin c. Immeubles Stephen définit ainsi le harcèlement :

« Le harcèlement peut se définir de la façon suivante : harcèlement : comportement volontaire et généralement répété et continu d'une personne se manifestant entre autres par des paroles, des actes ou des gestes à caractère vexatoire ou méprisant à l'égard d'une autre personne, dirigés contre cette personne, ses proches ou ses biens. »(9)

Le tribunal souscrit à ces définitions du harcèlement et après analyse et délibération il ne peut conclure à des gestes de harcèlement de la part du locateur.

En l'instance, la locataire n'a pas fourni une preuve probante permettant de conclure à des manœuvres de harcèlement de la part du locateur et de monsieur Barchichat à son endroit.

Tout d'abord, soulignons le ton courtois du locateur, dans ses correspondances avec la locataire ainsi que l'attitude respectueuse, dénuée d'agressivité mais empreinte d'ouverture qu'a démontré monsieur Barchichat à l'audience.

Le témoignage de la locataire, quant à lui, est imprécis quant aux dates et truffé d'exagérations et de contradictions.

De plus, le tribunal ne voit pas dans la conversion du système de chauffage un comportement de harcèlement.

D'autant plus qu'il s'avère que la locataire a elle-même admis que le système de chauffage initial était désuet et devait être réparé ou remplacé et qu'elle n'a pas hésité à ouvrir sa porte aux ouvriers pour les travaux.

De plus, elle s'était plainte de la vétusté de l'ancien système dont le radiateur de son salon ne fonctionnait pas, selon ses demandes en ce sens.

De plus, il est avéré que le 10 octobre 2005 elle signalait une pétition destinée au locateur enjoignant celui-ci de réparer le système de chauffage.

Force est de constater qu'en remplaçant le système de chauffage le locateur répondait à un impératif dicté par la vétusté du système de chauffage et réalisait du même coup un souhait des locataires.

Comment alors prétendre que celui-ci faisait preuve de harcèlement en procédant aux travaux de conversion ? Le tribunal trouve cette affirmation de la locataire tout à fait incohérente avec son comportement et son témoignage quant à l'état de l'ancien système de chauffage.

Le tribunal remarque aussi que le locateur a avisé les locataires des travaux par des avis affichés dans l'immeuble et, répétons-le, la locataire ne s'est pas opposée aux travaux.

Ajoutons que, incapable d'éviter que le chauffage électrique soit facturé aux locataires et voyant qu'il ne pourrait respecter son obligation au bail, le locateur a offert à la locataire une diminution de loyer en conséquence.

Bien que la locataire ait nié avoir reçu une telle offre, la mise en demeure qu'elle adressait au locateur le 25 octobre 2006 prouve le contraire. Elle y écrit :

« Deuxièmement, une fois que ces travaux seront complétés, je serai disposée à vous rencontrer pour que nous puissions discuter de la réduction de loyer, que vous avez convenu de m'accorder... » (notre soulignement)

Au chapitre des demandes de reprises du locateur, le tribunal n'y voit aucune preuve de harcèlement par l'exercice par le locateur de ses droits à l'éviction pour subdivision des lieux loués.

Certes le locateur souhaitait l'éviction de la locataire. Il ne lui a jamais caché son intention de l'évincer afin de subdiviser le logement visé, comme il l'a fait ailleurs dans l'immeuble, selon l'admission de la locataire.

D'ailleurs, l'approbation de madame Choffel à la seconde demande de reprise indique bien qu'elle ne doute pas des intentions du locateur.

Pour ce qui est des allégations de réalisation tardive des travaux que réclamait la locataire, nous remarquons que celle-ci tardait elle-même à en aviser formellement le locateur, contribuant au délai qu'elle dénonçait.

Partant, la demande de la locataire est rejetée quant aux motifs de harcèlement.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

ACCEUILLE en partie la demande de la locataire;

REJETTE la demande pour ce qui concerne 9206 0276 Québec Inc.;

CONDAMNE le locateur à payer à la locataire la somme de 6 895 \$ avec intérêt au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 12 septembre 2007 sur la somme de 5 415 \$ et sur le solde à compter du 9 juillet 2009, plus les frais judiciaires de 69 \$;

REJETTE la demande quant au surplus.

Le 20 août 2009

Me Linda Boucher, régisseuse

LB/mc

1 original et 6 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 - « Lorsque le locateur réagit avec célérité et règle dans un délai raisonnable le problème, il n'y a pas lieu de réduire le loyer, le locateur ayant satisfait à son obligation. » Svetlana Avranova c. Groupe Théorêt, 31-060609-146G, Régie du logement, 18-10-2006, r. Bisson.
  - 2 - Me Gilles Joly, Gagné c. Larocque, RL Village Olympique 31-970501-054G, le 1er décembre 1997.
  - 3 - 36-831208-001G, Me Gilles Joly.
  - 4 - R.L. Montréal 31-940510-040P-940517 et 31-970718-057G, le 11 février 1998, r.r July rt C.-H. Hovington.
  - 5 - (opinion du juge Beaudoin, dissident) (1996) R.J.Q. 2137 (C.A.) (J.E. 96-1711) et en Cour Suprême, des juges Lamer et Major, dissidents : Aubry c. Editions Vice-Versa inc., (1998) 1 R.C.S. 591 (J.E. 98-878).
  - 6 - Ibid.
  - 7 - Pierre Pratte. « Le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec », (1996) 56 R. du B. 3,6.
  - 8 - idem page 19.

9 - Adait-Martin c. Immeubles Stephen, R.L. Laval, 35 950105 028 G, le 4 mai 1995, r. Bisson.