

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE LONGUEUIL

No dossier : **290199 37 20160804 S** No demande : **2755671**

Date : 05 novembre 2019

Régisseur : Marc C. Forest, juge administratif

RENÉ GRENON

Locateur - Partie demanderesse

c.

MARC MOREAU

Locataire - Partie défenderesse

D É C I S I O N

Introduction

[1] Le locateur revendique la résiliation du bail en vertu de l'article 1971 du *Code civil du Québec*, pour cause de loyers non payés et pour cause de retards fréquents dans le paiement du loyer.

[2] Les parties sont liées par un bail qui se termine en juin 2020. Le loyer mensuel est de 569 \$ et le locateur demande le recouvrement des loyers dus.

Questions en litige

[3] Est-ce qu'il y a défaut de paiement du loyer? Si oui, est-il de plus de trois semaines?

[4] Le locataire paie-t-il fréquemment son loyer en retard? Si oui, cette situation cause-t-elle un préjudice sérieux au locateur?

Analyse

Loyers non payés

[5] Le locateur confirme que le locataire a payé tous les loyers dus avant l'audience, il ne réclame que les frais, il réclame aussi la résiliation pour retards fréquents ou l'émission d'une ordonnance.

Retard dans le paiement

[6] Selon la preuve soumise au Tribunal, le locataire, au cours des 12 derniers mois, a effectué 11 paiements de loyer en retard. Cette situation provoque pour le locateur un préjudice sérieux, puisqu'il doit assumer les dépenses sans avoir perçu les loyers du locataire et du temps supplémentaire lié à la gestion de son immeuble. C'est un cas problématique et suffisant pour procéder à la résiliation du bail.

[7] Le locataire confirme qu'il paie effectivement souvent en retard. Ses explications pour la perte de son travail ne peuvent être retenues par le Tribunal comme étant une défense à ce qui lui est reproché.

Exécution provisoire

[8] La preuve démontre que le préjudice causé au locateur ne justifie pas l'exécution provisoire de la décision, comme il est prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.

Les frais

[9] Le locateur demande que le locataire soit condamné aux frais judiciaires.

[10] Le Tribunal constate que le locateur n'a pas complété la section G de son bail, alors qu'il s'agit d'une clause obligatoire très bien inscrite au bail.

[11] Cette section doit indiquer le loyer payé le moins cher au cours des douze derniers mois, afin d'indiquer au locataire si le loyer a connu une forte augmentation.

[12] Une très forte majorité de locateurs ne complètent pas cette section et le Tribunal croit qu'il faut agir pour que les locateurs rencontrent leurs obligations.

[13] Dans le présent dossier, le locateur n'a donné aucune explication logique pour ne pas avoir complété cette section obligatoire.

[14] Par conséquent, le Tribunal refuse d'accorder au locateur les frais judiciaires auxquels il aurait normalement eu droit.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[15] **RÉSILIE** le bail pour retards fréquents dans le paiement du loyer;

[16] **ORDONNE** l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement;

Marc C. Forest

Présence(s) : le locateur
le locataire
Date de l'audience : 16 octobre 2019