

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **231561 31 20150811 G** No demande : **1811751**

Date : 08 juillet 2016

Régisseur : Robin-Martial Guay, juge administratif

ALLSTATE DU CANADA, COMPAGNIE D'ASSURANCE

Partie demanderesse

c.

NICOLAS LEGAULT

Locataire - Partie défenderesse

et

DHIMITER MYZEQARI

ENTELE DAJKO

Locateurs – Mis-en-cause

D É C I S I O N

[1] Le 11 août 2015, la partie demanderesse produit au tribunal de la Régie du logement une demande à l'encontre du locataire à qui elle réclame des dommages-intérêts totalisant 34 649,56 \$.

[2] Les dommages-intérêts réclamés représentent le coût de la main-d'œuvre et des matériaux encourus par l'assureur des locateurs pour la remise en état du logement à la suite d'un incendie au logement concerné le 14 avril 2011 et dont la partie demanderesse tient le locataire responsable.

[3] À ce montant, s'ajoutent les intérêts au taux légal, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q et le paiement des frais judiciaires.

[4] Aussi, un montant de 300 \$ est réclamé par les assurés-locateurs, madame Entela Dajko et monsieur Dhimiter Myzeqari. Toutefois, monsieur Myzeqari a renoncé à cette réclamation lors de l'audience du 3 mars 2016.

[5] La demande a été signifiée au locataire par courrier recommandé en date du 28 août 2015.

LE CONTEXTE

[6] Les locataires sont propriétaires de l'immeuble qui abrite le logement concerné depuis l'année 2003.

[7] Les parties étaient liées par un bail couvrant la période du 1^{er} août 2010 au 31 juillet 2011 au loyer mensuel de 830 \$ (pièce P-6).

[8] Le défendeur Nicolas Legault était, en tout temps pertinent au litige, le locataire du logement concerné situé dans l'immeuble des locataires, madame Entela Dajko et monsieur Dhimiter Myzeqari.

[9] Le locataire habitait le logement concerné avec sa conjointe et leur enfant.

[10] Le 14 avril 2011, le logement concerné a subi des dommages importants à la suite d'un incendie qui a pris naissance dans la chambre du locataire.

[11] À l'audience, le locateur Dhimiter Myzeqari a témoigné pour dire qu'au jour de l'incendie au logement concerné, le 14 avril 2011, lui et son épouse détenaient, à titre de propriétaires de l'immeuble abritant le logement concerné, une police d'assurance valide auprès d'Allstate Canada, compagnie d'assurance. Cette police d'assurance couvre les locataires pour les dommages causés à leurs biens (Pièce P-5).

[12] Informé de l'incendie au logement concerné, Allstate Canada, compagnie d'assurance, s'est acquitté de ses obligations auprès de ses assurés; les locataires Entela Dajko et Dhimiter Myzeqari, de sorte que dès 20h07, une équipe d'urgence a été dépêchée sur les lieux pour sécuriser les lieux puis débiter le nettoyage.

[13] En tout et pour tous les travaux et services réalisés au logement concerné et à l'immeuble en raison de l'incendie du 14 avril 2011, la demanderesse, Allstate Canada, compagnie d'assurance, pour satisfaire à ses obligations contractuelles et comme conséquence directe de l'incendie au logement, a déboursé la somme de 34 349,56 \$.

[14] Subrogée aux droits de ses assurés, Allstate Canada, compagnie d'assurance, réclame au locataire qu'elle tient responsable de l'incendie et des dommages causés au logement et à l'immeuble, la somme de 34 349,56 \$ (pièce P-8).

[15] Il est admis par les parties que la demande a été précédée de l'envoi d'une mise en demeure au locataire en date du 14 décembre 2011.

QUESTION EN LITIGE

[16] Dans le cas présent, le tribunal doit statuer sur la cause probable de l'incendie au logement en date du 14 avril 2011 et, le cas échéant, déterminer si, selon la prépondérance de preuve, l'incendie ayant causé des dommages pour la somme de 34 349,56 \$ est dû au comportement fautif du locataire ?

LE DROIT APPLICABLE

[17] Le tribunal voudra rappeler les quelques dispositions du *Code civil du Québec* qui trouvent application au cas sous étude. Il s'agit essentiellement des articles 1855 et 1862 et 1890 du *Code civil du Québec*.

1855. Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence.

1862. Le locataire est tenu de réparer le préjudice subi par le locateur en raison des pertes survenues au bien loué, 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 bien ou l'accès à celui-ci.

Néanmoins, lorsque le bien loué est un immeuble, le locataire n'est tenu des dommages-intérêts résultant d'un incendie que s'il est prouvé que celui-ci est dû à sa faute ou à celle des personnes à qui il a permis l'accès à l'immeuble.

1890. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.

L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail.

[18] Ainsi donc, le locataire a l'obligation légale d'user du bien avec prudence et diligence, en faisant un usage raisonnable et normal, suivant sa destination, selon ce qu'édictent l'article 1855 du *Code civil du Québec*.

[19] Le locataire doit se comporter en personne prudente, soigneuse et attentive, à l'égard du bien loué et des autres locataires de l'immeuble sans troubler leur jouissance normale selon ce qu'édictent les articles 1859 et 1860 *Code civil du Québec*.

[20] Il est tenu non seulement de ses faits personnels, mais aussi de ceux des personnes à qui il permet l'accès de l'immeuble selon l'alinéa 2 de l'article 1860 C.c.Q.

[21] À son départ, le locataire doit remettre le bien loué dans l'état où il l'a reçu sauf l'usure normale, la vétusté ou une force majeure (art. 1890 C.c.Q.).

[22] Pour sa part, l'alinéa premier de l'article 1862 du *Code civil du Québec* crée une présomption voulant que le locataire soit présumé responsable des pertes survenues au bien loué.

[23] En conséquence, le locataire devra indemniser les locateurs en raison des pertes survenues au bien loué à moins qu'il ne prouve que la perte n'est pas due à sa faute ou à celle des personnes à qui il permet l'usage ou l'accès au logement.

[24] L'alinéa deuxième de l'article 1862 C.c.Q. se distingue du premier alinéa en ce qu'il ne maintient pas la présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie.

[25] C'est dire qu'en cas d'incendie au logement, il revient au locateur de démontrer, suivant la prépondérance de preuve, la cause de l'incendie et, le cas échéant, que celui-ci est dû à la faute du locataire ou des personnes à qui il a permis l'accès au logement.

[26] La démonstration que l'incendie au logement est dû à une faute commise par le locataire rend responsable ce dernier des dommages-intérêts causés par l'incendie à l'égard de ceux qui auront subi des pertes en raison de cet incendie : le propriétaire lui-même et les autres locataires de l'immeuble.

[27] Le mot « faute » de l'article 1862 réfère aux obligations imposées au locataire par les articles 1855, 1856, 1862 et 1890 C.c.Q.

[28] Le locateur pourra donc exercer tous les recours pour le remboursement des pertes subies, notamment les réparations et la remise en état du logement, les loyers perdus et le remboursement de la franchise de la compagnie d'assurance.

[29] Ces réclamations peuvent être présentées par les personnes qui ont subi ces pertes ou par l'assureur qui les a indemnisés et qui, étant subrogé, exerce un recours récursoire.

[30] Si la cause de l'incendie est inconnue, le locataire sera exonéré.

[31] Selon les dispositions de l'article 2803 du *Code civil du Québec*, il revient à la partie demanderesse de faire la preuve des faits allégués dans sa demande.

[32] La partie demanderesse doit donc démontrer, par prépondérance de preuve, que les faits qu'elle présente sont probables, conformément à l'article 2804 du *Code civil du Québec* qui édicte ce qui suit :

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[33] Quant à l'appréciation du témoignage, celui-ci est laissé à la discrétion du tribunal conformément à l'article 2845 du *Code civil du Québec*.

[34] Les règles du fardeau de la preuve signifient l'obligation de convaincre. La partie sur qui pèse le fardeau doit donc produire des éléments de preuve suivant le principe de la simple prépondérance. C'est dire qu'en matière civile, la partie demanderesse doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable.

[35] La Cour suprême du Canada, dans la l'arrêt *Parent c. Lapointe* sous la plume de l'honorable juge Taschereau, précise ce qui suit :

C'est la prépondérance de la preuve que les causes doivent être déterminées, et c'est à la lumière de ce que révèlent les faits les plus probables, que les responsabilités doivent être établies.¹

[36] En matière d'incendie, il est plutôt rare que la cause d'un incendie puisse être démontrée au moyen d'une preuve directe.

[37] Le Tribunal aura recours en matière d'incendie aux présomptions de fait comme le permet l'article 2849 du *Code civil du Québec* qui pose comme exigence que celles-ci soient graves, précises et concordantes ainsi qu'aux témoignages et expertises.

[38] C'est ce qu'édicte l'article 2849 du *Code civil du Québec* :

2849. Les présomptions qui ne sont pas établies par la loi sont laissées à l'appréciation du tribunal qui ne doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes.

[39] La présomption de fait est une conséquence que le tribunal dégage des faits établis devant lui².

[40] Cette induction du Tribunal prend naissance lors du processus par lequel le juge passe de faits connus ou d'indices à un fait inconnu. Cette induction connaît son aboutissement dans la certitude plus ou moins grande du fait induit.

[41] Dans son *Précis de la preuve*, l'auteur Léo Ducharme signale que cette expression « [...] veut simplement dire que les faits connus doivent être tels qu'ils rendent au moins probable l'existence du fait que l'on veut induire³. »

¹ (1952) 1 R.C.S., 376.

² Léo Ducharme, *Précis de la preuve*, 6^e éd., Montréal, Édition Wilson & Lafleur, 2005, n° 636, p. 255.

[42] Le même auteur, s'appuyant sur un arrêt de la Cour Suprême⁴ insiste pour dire « *qu'une simple probabilité est suffisante et qu'il n'est pas nécessaire que la présomption soit tellement forte qu'elle exclue toute autre possibilité*⁵. »

[43] Si les faits connus sont aussi compatibles avec l'existence que la non-existence de ce fait, ils ne peuvent servir de fondement à une présomption et l'on dira alors qu'ils ne sont pas suffisamment graves précis et concordants⁶.

[44] Selon les auteurs Nadeau et Ducharme⁷ et la jurisprudence, les présomptions sont graves « [...] lorsqu'elles sont sérieuses, appuyées sur des faits précis, bien établis ». Elles sont précises « [...] lorsqu'elles conduisent directement et nécessairement à la preuve du fait inconnu ». Elles sont concordantes « [...] lorsqu'elles ne s'annihilent pas les unes les autres, mais forment au contraire un faisceau cohérent, les plus faibles servent à renforcer les plus fortes ».

[45] Quant à la force probante des présomptions, tout comme le témoignage, celles-ci sont laissées à l'appréciation du Tribunal.

[46] Comme l'enseigne la Cour d'appel, la preuve de la cause la plus probable d'un incendie doit être prépondérante, au point d'inférer cette conclusion qui doit cependant dépasser le seuil d'une hypothèse même vraisemblable.⁸

[47] Et, comme le soulignait le juge Lebel, dans la cause de *Lacasse c. Octave Labrecque Itée*⁹, AXA doit donc démontrer avec une certitude raisonnable la cause probable de l'incendie, laquelle doit être imputable aux défendeurs.

[48] Dans l'affaire *Royal & Sun Alliance du Canada c. Paradis*¹⁰, l'honorable Simon Ruel j.c.s. reprenant à son compte le cadre général en matière de responsabilité civile en lien avec un incendie écrit :

[38] Dans l'affaire *Royale du Canada, compagnie d'assurance c. Dostie*, l'honorable juge Sénécal décrit le cadre général que le Tribunal choisit ici d'appliquer en matière de responsabilité civile en lien avec un incendie :

Vu l'absence de témoins au moment du déclenchement de l'incendie, il faut rechercher si, à partir des faits, il est possible de découvrir quelle a été la cause du feu.

Le fardeau de la preuve repose sur les épaules des demandeurs. Il leur appartient d'établir la responsabilité des défendeurs et ce n'est que s'ils y parviennent que leur demande peut être accueillie. Le tribunal n'est pas tenu de trouver à tout prix la cause de l'incendie.

La preuve doit être prépondérante. Elle n'a toutefois pas à amener une certitude hors de tout doute raisonnable. Le fardeau qui repose sur les demandeurs est d'engager la faute par une balance des probabilités.

³ *Id.*

⁴ *Rousseau c. Bennett*, (1956) R.C.S.89

⁵ L. Ducharme, préc., note 2.

⁶ *Id.*

⁷ *Traité de droit civil du Québec*, t. 9 « » , par André Nadeau et Léo Ducharme, Montréal, Édition Wilson & Lafleur, 1965, n° 591, p. 495.

⁸ *R.C.A. limitée c. Men's Mutual Insurance Company*, 1984 R.D.J. 523, p.527 (C.A.)

⁹ 1995 R.R.A. 596, p.603 (C.A.)

¹⁰ 2015 QCCS 58, par. 38.

La preuve peut par ailleurs être circonstancielle et reposer sur des présomptions. Celles-ci doivent être graves, précises et concordantes. Elles doivent s'appuyer sur des faits établis, sérieux et importants, se complétant et s'imbriquant les uns dans les autres dans une relation logique amenant raisonnablement et naturellement à la conclusion qu'il s'en dégage des probabilités suffisamment prépondérantes pour produire chez le juge une certitude raisonnable lui permettant de conclure dans un sens précis¹. Ce ne sont pas de simples possibilités qui doivent conduire à une conclusion, mais des probabilités.

Un ensemble de circonstances et de faits suffisamment graves, précis et concordants amenant logiquement le tribunal à conclure à la responsabilité des défendeurs impose par ailleurs à ceux-ci l'obligation de démontrer que les dommages résultent probablement plutôt d'une cause étrangère dont ils ne peuvent être tenus responsables.

En l'instance, le tribunal doit d'abord tenter de situer le lieu d'origine de l'incendie, puis s'interroger sur sa cause probable.[29] (Notre soulignement.)

²⁹ *Royale du Canada, compagnie d'assurance c. Dostie*, [1995] J.Q. no 3560 (C.S.) paras 16 à 20; voir aussi *Aviva, compagnie d'assurance du Canada (CGU, compagnie d'assurance du Canada) c. Blot*, [2005] J.Q.

PREUVE DE LA PARTIE DEMANDERESSE

[49] La demanderesse soutient que la responsabilité de l'incendie ayant causé des dommages aux biens des locataires incombe entièrement au locataire.

[50] La demanderesse soutient que l'incendie au logement concerné a pris naissance dans la chambre du locataire en raison de la négligence du locataire qui a placé un matelas en position verticale directement devant et trop près de la plinthe chauffante électrique qui s'y trouve.

[51] Selon la demanderesse, cette disposition du matelas situé trop près de la plinthe chauffante électrique est la seule et unique cause de l'incendie au logement et résulte de la négligence du locataire.

[52] La plinthe chauffante électrique étant située trop près du matelas a enflammé le matelas, d'où l'incendie dans la chambre du locataire le 14 avril 2011.

[53] La demanderesse, Allstate Canada compagnie d'assurance, fonde ses prétentions sur le contenu du rapport préliminaire du 14 avril 2011 (pièce P-7A) ainsi que du *Rapport Général d'Intervention* du 14 octobre 2011 (pièce P-7) et des photos qui accompagnent les rapports (pièce-7B).

Le témoignage de monsieur Pierre Arseneault

[54] À l'audience, le Chef aux opérations, Division de la santé sécurité au travail au service de sécurité Incendie de Montréal, monsieur Pierre Arseneault, a témoigné à titre d'expert en recherche de cause incendie.

[55] Monsieur Pierre Arseneault a témoigné pour dire qu'il est celui qui agit, par défaut, à titre d'enquêteur en recherche cause incendie lorsqu'aucun enquêteur RCI ne peut être présent sur les lieux d'un incendie sur le territoire de Montréal. Monsieur Arseneault affirme détenir aussi le titre et les qualifications d'enquêteur en recherche de cause en incendie (enquêteur RCI).

[56] Monsieur Arseneault est enquêteur en RCI depuis l'année 1986. Les lettres RCI constituent les acronymes de recherche de cause en incendie au service de sécurité Incendie de Montréal.

[57] C'est aussi à titre de chef aux opérations du service de sécurité Incendie de Montréal que monsieur Arseneault doit se rendre sur les lieux de tout incendie et qu'il prend en charge les opérations lorsqu'il arrive sur les lieux d'un incendie.

[58] Monsieur Arseneault était présent lors de l'incendie au logement concerné le 14 avril 2011.

[59] À son arrivée au logement quelque 7 minutes après l'alerte, il constate que le feu est maîtrisé. C'est d'ailleurs lui, dira-t-il, qui a déclaré le code 1008 apparaissant au rapport et qui signifie feu maîtrisé.

[60] Monsieur Arseneault précise que 3 unités totalisant quelque 30 pompiers ont été dépêchées sur les lieux de l'incendie le 14 avril 2011.

[61] L'intervention des pompiers a fait que quatre fenêtres ont été fracassées et un matelas de 39 pouces jeté à l'extérieur de la chambre par la grande fenêtre située juste devant le lit des occupants.

[62] Selon le Rapport général d'intervention du service de Sécurité Incendie de Montréal, l'incendie a été causé par un matelas qui a surchauffé et pris feu du fait qu'il avait été placé trop près d'une source de chaleur, soit une plinthe chauffante électrique.

[63] Selon l'expert en recherche de cause incendie de la ville Montréal, monsieur Arseneault, la carcasse du matelas de 39 pouces qui avait été jeté par la fenêtre été récupéré par les pompiers après l'incendie dans le but de permettre à l'enquêteur en recherche de cause en incendie, d'abord de reconstituer la scène des lieux avant l'incendie à partir des biens restants et ceux récupérés, puis d'établir selon le vecteur de carbonisation identifié le point d'origine de l'incendie. Le patron de combustion révèle les points de chaleur et de fumée apparaissant sur les lieux incendiés.

[64] Cette reconstitution de la scène avant l'incendie a établi selon monsieur Arseneault que le matelas simple était posé sur le côté à l'extrémité du lit du couple, devant la fenêtre et la plinthe chauffante électrique située au bas de la fenêtre.

[65] Le signataire du rapport préliminaire, pièce P-7A, est monsieur Michel Gaudet. Ce pompier qui est maintenant à la retraite comptait, au jour de l'incendie, 30 années de service à titre de pompier et 15 années d'expérience à titre d'enquêteur en recherche de cause en incendie.

[66] Absent à l'audience en raison de son statut d'employé retraité, c'est donc monsieur Pierre Arseneault qui a produit le rapport à titre de témoin expert en RCI et témoigné du contenu du rapport préliminaire du 14 avril 2011(pièce P-7A) ainsi que du *Rapport Général d'Intervention* du 14 octobre 2011 (pièce P-7) et des photos qui accompagnent les rapports (pièce-7B).

[67] Lors de son témoignage, monsieur Arseneault précise que le service de sécurité Incendie de Montréal a pour mandat de déterminer la cause ainsi que les circonstances entourant un incendie. C'est ce qu'édicte la note apparaissant d'ailleurs au bas du rapport préliminaire de monsieur Michel Gaudet.

[68] Monsieur Arseneault, appuyé des rapports et des photos qui accompagnent les rapports, affirme que la cause directe et les circonstances entourant l'incendie au logement conduisent à un matelas placé trop près d'une source de chaleur, en l'occurrence, une plinthe chauffante électrique.

[69] Tel est, que de souligner monsieur Arseneault, la conclusion apparaissant au rapport préliminaire signé par l'enquêteur RCI, monsieur Michel Gaudet, tel que vérifié par le lieutenant-enquêteur et approuvé par le capitaine-enquêteur RCI, monsieur Mario Lacombe.

[70] Se basant sur la théorie et la méthode scientifique utilisée pour déterminer la cause d'un incendie, les signataires des rapports sont d'avis que la cause probable de l'incendie est la résultante d'un matelas et d'une plinthe chauffante électrique et qu'il n'y a aucune autre cause de l'incendie.

[71] Le rapport Générale d'Intervention d'Incendie confirme les conclusions du rapport préliminaire.

[72] Ainsi, peut-on lire au *Rapport Général d'Intervention d'Incendie*, que le premier aliment de l'incendie sont : meubles et ameublements, matelas, matelas de canapé-lit, sommier, tapissier, trop près de source de chaleur (facteur humain), que cette source de chaleur est un appareil de chauffage individuel fixe et que le combustible est un matelas.

[73] Comme il a été souligné par la partie locataire, le *Rapport Général d'Intervention d'Incendie* n'indique pas dans la case appropriée, l'énergie ni le mode d'inflammation.

[74] Monsieur Arseneault ne conteste pas cette remarque. Pour autant, il insiste pour dire que le rapport et la conclusion quant à la cause de l'incendie sont appuyés d'observations pertinentes et scientifiques et répond de la méthode scientifique visant à déterminer la cause probable de l'incendie et qu'il n'y a pas lieu de remettre en question les conclusions des experts en RCI qui ont signé les rapports relativement à l'incendie au logement concerné.

[75] Monsieur Arseneault a expliqué la méthode utilisée pour déterminer la cause d'un incendie comme suit : les causes d'incendies possibles sont, dans le cadre de cette recherche, éliminées les unes après les autres en fonction de ce que révèlent les éléments objectifs et subjectifs observés depuis la scène. Les éléments observés sont alors conjugués les uns aux autres et conduisent aux trois éléments essentiels à la formation d'un incendie. Selon monsieur Arseneault, le rapport préliminaire et le *Rapport Général d'Intervention* n'échappent pas à cette méthode.

[76] Invité à examiner chacune des photos prises le jour même de l'incendie et qui sont contenues au rapport, monsieur Arseneault soumet qu'à la seule vue des biens qui ont été, soit directement soumis aux flammes, soit à la chaleur dégagée, que le foyer d'incendie se situe à l'extrémité gauche du lit du locataire. C'est là que se trouve ce qu'il convient d'appeler le vecteur d'incendie ou encore vecteur de carbonisation. Le patron de combustion révèle les points de chaleur et de fumée apparaissant sur les lieux incendiés.

[77] Selon l'expert Arseneault, le feu a pour origine le matelas que le locataire avait placé à l'extrémité de son lit pour servir de tête de lit alors que ce matelas n'était qu'à quelques pouces d'une plinthe chauffante électrique qui a fait surchauffer le matelas qui s'est enflammé.

[78] Dit autrement, le témoin vulgarise en affirmant que la chaleur d'une plinthe chauffante électrique placée trop près d'un matériau tel un matelas finit par atteindre le point d'ignition et s'enflammer.

[79] Il n'est pas rare, dit-il, que pareil scénario soit à l'origine d'un incendie. Monsieur Arseneault souligne qu'à une seule occasion en carrière, il a vu une plinthe chauffante électrique défectueuse être à l'origine d'un incendie. Il assure que dans le présent cas, c'est le matelas qui s'est pyrolysé du fait qu'il était situé trop près de la plinthe chauffante électrique.

[80] Lorsque contre-interrogé à propos de l'hypothèse d'un arc électrique au niveau de la plinthe électrique comme cause probable de l'incendie au matelas, monsieur Arseneault s'est montré catégorique pour dire qu'il ne croit pas possible qu'un arc électrique se puisse se former au centre d'une plinthe électrique.

[81] Monsieur Arseneault viendra dire que les fils électriques qui alimentent une plinthe électrique sont situés à l'extrémité de celle-ci. Ce faisant, il voit mal comment un arc électrique pourrait se produire au centre d'une plinthe électrique.

[82] Monsieur Arseneault estime que le fait observable depuis les photos voulant que le centre de la plinthe corresponde à l'endroit où la chaleur semble avoir été la plus intense au niveau de la plinthe, ne peut pas s'expliquer par un arc électrique à cet endroit.

[83] Toujours selon le témoin, le fait que les ailettes de la plinthe électrique situées au centre de celle-ci aient fondu contrairement à celles situées à l'extrémité de la plinthe, s'explique, selon lui, par la forte concentration de chaleur à cet endroit précis. Encore une fois, insiste-t-il à dire, il n'y a aucune énergie électrique située au centre d'une plinthe électrique. Monsieur Arseneault estime que le feu s'est consumé lentement à cet endroit précis et que l'intensité plus grande de la chaleur a fait fondre le matériau des ailettes de la plinthe.

[84] Monsieur Arseneault n'entretient pas de doute à l'examen du rapport de l'enquêteur et des photos qui l'accompagnent, que la conclusion de l'expert quant à la cause de l'incendie est la conséquence immédiate d'un matelas situé trop près d'une plinthe chauffante électrique.

[85] Monsieur Arseneault est, une fois de plus, venu dire que le travail de l'enquêteur en recherche de cause en incendie l'oblige à user d'une méthode scientifique qui consiste à procéder par élimination des causes possibles de l'incendie à partir de ce que les éléments objectifs observés par l'enquêteur, tels que les lignes de chaleur, la couleur des flammes et de la fumée sont conjuguées aux éléments subjectifs (ce qu'ont vu les témoins). L'expert peut, après cet exercice de recherche et d'analyse, établir la cause de l'incendie.

[86] Monsieur Arseneault ne manquera pas de souligner que lorsqu'un doute subsiste à propos de la cause d'un incendie, ce qui, dit-il, n'est pas le cas en l'espèce, l'expert en RCI indiquera alors qu'une expertise est alors de mise et celle-ci sera faite que d'assurer le témoin.

DÉFENSE DE LA PARTIE DÉFENDERESSE (LOCATAIRE)

[87] Pour sa part, le locataire estime que l'incendie au logement ne résulte pas du matelas simple qu'il admet avoir placé de façon latérale à l'extrémité de son lit pour lui servir de tête de lit afin de lui procurer l'intimité dont il était privé en raison de la grande fenêtre devant son lit.

[88] Il ne croit pas que le matelas faisait office de tête de lit ait pu s'enflammer comme le prétend l'expert en recherche de cause incendie de la Ville de Montréal puisqu'il y avait une distance suffisante entre le matelas en question et la plinthe chauffante électrique pour éviter que la plinthe n'enflamme le matelas.

[89] Le locataire assure que le matelas était situé à la distance minimale recommandée par le manufacturier de la plinthe pour éviter que des dommages ne soient causés aux biens.

[90] Le témoignage du locataire est reçu à titre de témoin ordinaire des faits par opposition à celui d'un témoin expert puisqu'il n'a pas la qualité d'expert malgré son affirmation voulant qu'il ait des connaissances avancées sur ce qui touche la construction en général.

[91] Quoique son parcours personnel et son expérience en matière de construction aient pu bonifier son érudition, cela ne fait pas de lui un témoin expert. C'est donc uniquement sur les faits dont il a été personnellement témoin qu'il a été invité à rendre témoignage et à s'en tenir aux faits en ce qu'il ne serait pas tenu compte par le tribunal de ses opinions personnelles fondées sur ses recherches ou sur ses connaissances personnelles qu'il jugeait pertinentes à l'issue du litige.

[92] Cette mise en garde ayant été faite au locataire, le tribunal réitère qu'il ne retient pas le témoignage d'opinion et les conclusions émises par ce dernier à propos de la cause de l'incendie fondée sur son examen d'objets et de la zone incendiée quelques jours après l'incendie non plus de l'enseignement qu'il tire de ses vérifications faites auprès du manufacturier d'une plinthe électrique prétendument identique à celle impliquée dans l'incendie du 14 avril 2011.

[93] Essentiellement, le locataire affirme qu'il était à se détendre au salon avec sa conjointe et leur enfant, lorsqu'il a entendu une forte détonation provenant de la chambre du couple. Sitôt entendu, il s'est dirigé vers la chambre. Arrivé dans la pièce, il constate les flammes provenant de l'extrémité de son lit, soit à l'endroit où il avait placé le matelas simple sur le côté pour valoir de tête de lit.

[94] Bien qu'il ait consenti des efforts pour tenter de maîtriser le feu et en arrêter la progression, il doit abdiquer après s'être brûlé. Il compose alors le 911 et fait injonction à ses proches d'évacuer le logement sans délai.

[95] Les pompiers n'ont mis que quelques minutes pour arriver sur les lieux et éteindre le feu, assure-t-il.

[96] C'est dans les jours qui ont suivi l'incendie au logement que le locataire affirme s'être rendu sur les lieux pour prendre des photos (pièces L-1 à L-3).

[97] Il a plus tard remis ses photos à monsieur Rhéal Galarneau pour la confection d'une expertise signée le 28 janvier 2016 (pièce L-5).

[98] Les photos qui ont été prises par le locataire représentent l'état des lieux quelques jours après l'incendie du 14 avril 2011 selon la reconstitution de la scène du service des incendies de Montréal.

Le rapport et le témoignage de l'expert, Rhéal Galarneau

[99] La qualité d'expert a été reconnue au témoin, monsieur Rhéal Galarneau, par décision interlocutoire du tribunal, datée du 24 février 2016.

[100] À l'audience, monsieur Rhéal Galarneau, réitère ce qui est indiqué à son rapport quant à la nature de son mandat à titre d'expert voulant qu'il a été mandaté par le locataire afin de : « *procéder à des recherches concernant les dommages causés au logement concerné et émettre une opinion de déficience et cause probable basée sur les informations recueillies et photos fournies en fonction d'un incident d'incendie.* »

[101] Quant à la méthodologie de l'expert, monsieur Rhéal Galarneau, ce dernier signale dans son rapport qu'il a pris connaissance du rapport général d'intervention du Service Sécurité incendie de Montréal (intervention 32773) daté du 24 octobre 2011 ainsi que des photos de la plinthe électrique

endommagée afin de déceler des points faibles et/ou indices permettant de retrouver certaines déficiences. Les photos sont celles que l'on trouve en annexe A de son rapport.

[102] L'expertise de monsieur Galarneau porte la date du 24 janvier 2016.

[103] Monsieur Galarneau n'a pas visité le logement concerné, c'est-à-dire les lieux incendiés le 14 avril 2011.

[104] Au chapitre des données objectives ayant servi à l'expert, monsieur Galarneau reprend lors de son témoignage le contenu de son rapport quant à la présence dans la chambre où l'incendie s'est déclaré d'une plinthe électrique de marque Dimplex de 47,5 pouces et d'une capacité de 1 000 watts.

[105] Selon monsieur Galarneau, tenant compte du gabarit de la chambre de 183,75 pieds carrés, il résulte à partir de la règle indicatrice de calcul de base, que la puissance de la plinthe électrique installée dans cette pièce était trop basse lorsque l'on prend en compte les pertes calorifiques. L'expert estime que le minimum de puissance requis exigeait pour une pièce de ce gabarit, une plinthe chauffante électrique de 1 378 Watts et non de 1 000 Watts.

[106] Qu'à cela ne tienne, le Tribunal ne peut retenir cet exposé et les conclusions de l'expert à propos de la puissance minimale requise insuffisante de la plinthe électrique qui était en place dans la chambre le jour de l'incendie du 14 avril 2011 et pour cause.

[107] La preuve que la plinthe électrique impliquée dans l'incendie était une plinthe électrique de marque Dimplex de 47,5 pouces et d'une capacité de 1 000 watts n'a pas été établie de façon prépondérante.

[108] De fait, cette prétention qui forme la prémisse de l'expert s'appuie sur une photo que lui a montré le locataire et qui n'apparaît pas dans son rapport.

[109] À l'audience, le locataire est venu dire qu'il s'agissait d'une photo de la plinthe électrique qui était située dans une autre pièce du logement et qui, à son souvenir, était identique à la plinthe électrique qui se trouvait dans la chambre où l'incendie s'est déclaré.

[110] Cette prétention quant au caractère identique de plinthes électriques installées chacune d'elle dans des pièces différentes et de gabarits différents se fonde sur une croyance et non sur des observations fiables parce que faites par le locataire ou une tierce personne sur chacune des deux plinthes.

[111] Conjugué au fait que l'expert n'a pas lui-même vu, examiné et expertisé la plinthe chauffante électrique qui a été endommagée lors de l'incendie, le tribunal estime qu'il n'a pas été démontré suivant la prépondérance de preuve que la plinthe qui était installée dans la chambre où l'incendie s'est manifesté était en tous points identique à celle décrite par l'expert Galarneau dans son rapport, soit une plinthe électrique de marque Dimplex de 47,5 pouces et d'une capacité de 1 000 watts.

[112] La prémisse de l'expert sur laquelle se fonde son opinion d'expert à l'effet que la plinthe chauffante électrique située dans la chambre où le feu a pris naissance était une plinthe chauffante électrique qui ne rencontrait pas la norme de puissance minimale requise établie à 1 378 Watts selon l'expert Rhéal Galarneau selon le gabarit de la pièce.

[113] En l'espèce, le tribunal juge qu'il n'a pas été démontré, par prépondérance, que la plinthe électrique située dans la chambre n'offrait pas la puissance minimale requise en fonction du gabarit de la pièce.

[114] Au contraire, le tribunal estime que la prépondérance de preuve démontre que la plinthe chauffante électrique qui se trouvait dans la chambre était conforme à la norme régissant la puissance minimale de base requise en fonction du gabarit de cette pièce du logement.

[115] De fait, la preuve testimoniale du locateur Dhimiter Myseqari démontre que l'immeuble qu'il a acquis avec sa conjointe en 2003 a subi des rénovations majeures depuis sa construction en 1959.

[116] Ainsi, au cours de l'année 2007, les locateurs ont fait procéder, par un maître électricien, à la conversion du système de chauffage existant en un système par plinthes chauffantes électriques.

[117] Monsieur Myseqari a témoigné pour dire qu'ils ont dû, pour ce faire, accroître la puissance du panneau électrique de l'immeuble qui est passé de 60 à 100 ampères.

[118] Monsieur Myseqari a aussi affirmé que les travaux au chapitre de l'électricité incluant le choix et l'installation des plinthes chauffantes électriques dans les pièces ont tous été faits par un maître électricien, membre de la corporation des maîtres électriciens du Québec.

[119] Questionné, monsieur Myseqari est venu dire que la plinthe qui fut installée lors des travaux de remise en état des lieux après l'incendie du 14 avril 2011 en est une d'une puissance de 1 750 Watts.

[120] Avant, comme après l'incendie, la plinthe chauffante électrique qui se trouvait et qui se trouve présentement dans la chambre a été déterminée et installée par un maître électricien. Il s'agit d'une plinthe électrique de 1 750 watts. Voilà un fait établi au moyen d'une preuve par présomption.

[121] C'est dire que la plinthe chauffante électrique qui avait été installée dans la chambre lors des travaux de conversion du système de chauffage offrait, au moment de l'incendie du 14 avril 2011, une puissance de 1 750 Watts. C'est donc dire une puissance supérieure à la puissance minimale requise établie à 1 378 Watts par l'expert Galarneau.

[122] Pourquoi en serait-il autrement de la plinthe qui avait été installée dans cette pièce en 2007 par un maître électricien. Ces éléments de preuve permettent d'ériger une présomption de conformité en termes de puissance minimale requise de la plinthe chauffante électrique qui avait été installée dans la chambre où l'incendie a pris naissance.

[123] Cela étant, le tribunal estime qu'il y a lieu de présumer que la plinthe électrique endommagée offrait la puissance minimale requise en fonction du gabarit de la chambre.

[124] Pour le reste, c'est à partir de ce que montrent les photos prises par le locataire 14 jours après l'incendie mais aussi de celles prises le jour de l'incendie par le service des incendies de Montréal et ses pompiers experts en recherche de cause incendie que témoigne monsieur Galarneau.

[125] Monsieur Galarneau signale dans son rapport que « *des gaines protectrices au boîtier de droite sont endommagées avec détérioration d'isolant mais sans signe de trace d'arc électrique visible à l'intérieur du boîtier.* » (le soulignement est du soussigné)

[126] L'expert affirme à l'audience que l'usure des isolants et gaines protectrices endommagées est possiblement liée à une forte sollicitation de courant au point de raccordement de câblage et circuit, accompagnée d'une haute température.

[127] À cet égard, l'expert est venu admettre que cette forte sollicitation de courant électrique s'en trouvait accrue par la proximité des matelas par rapport à la plinthe chauffante électrique qui était installée devant une grande fenêtre surtout que la chaleur dégagée par la plinthe restait emprisonnée entre le matelas simple placé sur le côté et la fenêtre grande de 30 pi.ca.

[128] En fait, le froid provenant de la fenêtre avait pour effet d'envoyer une commande au thermostat, l'avisant de faire fonctionner la plinthe en continu avec pour conséquence que la chaleur dégagée par la plinthe électrique s'en trouvait accrue dans cet espace où elle était emprisonnée.

[129] Ultiment, l'expert opine dans son rapport que trois conditions sont essentielles pour qu'il y ait allumage au niveau d'une plinthe électrique (voir p.9 du rapport). Ces trois conditions sont :

1. Un thermostat en opération;
2. Un matériau combustible qui obstrue la plinthe sur une bonne portion;
3. Un non fonctionnement ou dysfonctionnement du dispositif de protection thermique.

[130] Le témoignage de l'expert quant à une défaillance du dispositif de protection thermique de la plinthe n'est pas convaincant de l'opinion du tribunal puisque l'expert indique dans son rapport qu'il n'a pas pu investiguer cette composante de la plinthe. Cette opinion repose sur des conjectures.

[131] L'expert ajoute aussi qu'en se fondant sur les photos en annexe de son rapport, la présence de signes de rouilles, de traces de peinture noircie et de résidus de carbone sont une indication d'une faiblesse probable de fonctionnalité normale avec indices de points de fusion des fils électriques, de court-circuit et ou arc électrique.

[132] L'explication à propos d'un arc électrique résiderait de l'opinion de l'expert dans des points de fusion que l'on reconnaît à la rouille, aux traces de peinture noircie et résidus de carbone apparaissant sur les photos qu'il a pu examiner.

[133] Notons qu'à l'audience, la probabilité qu'un arc électrique soit à l'origine de l'incendie s'expliquait par les ailettes de la plinthe électrique qui ont été pulvérisées. Or, nulle part, il n'est fait mention d'une telle observation et opinion dans le rapport de l'expert.

[134] Au surplus, le tribunal estime qu'il s'agit là d'une opinion qui n'est pas appuyée par de la littérature scientifique.

[135] Monsieur Galarneau s'est exprimé pour dire qu'il n'avait pas les compétences et la qualité d'expert en recherche de cause en incendie.

[136] Somme toute, le Tribunal estime que si les deux premières conditions énumérées au rapport de Monsieur Galarneau ont été démontrées à savoir un thermostat en opération et un matériau combustible qui obstrue la plinthe sur une bonne portion, il en va tout autrement de la troisième condition essentielle pour qu'il y ait allumage d'une plinthe électrique à savoir un non-fonctionnement ou dysfonctionnement du dispositif de protection thermique.

[137] Cela étant, le tribunal juge que le témoignage de l'expert Rhéal Galarneau n'a pas démontré l'existence d'une déficience de la plinthe chauffante électrique installée dans la chambre où le feu a pris naissance et que cette plinthe électrique est la cause probable de l'incendie du 14 avril 2011.

DISCUSSION

[138] De la preuve, le Tribunal retient que l'incendie au logement concerné était devenu un événement prévisible en raison de la négligence du locataire.

[139] La configuration de la chambre selon l'emplacement du mobilier qui s'y trouvait au moment de l'incendie avec une plinthe chauffante électrique située à proximité d'un matelas posé sur le côté pour

valoir de tête de lit aux deux matelas qui formait le lit du locataire témoigne d'une négligence du locataire.

[140] La mission du matelas posé sur le côté entre la fenêtre et son lit était de procurer au couple une intimité face à l'immense fenêtre de 30 pi² placée devant le lit d'où cette tête de lit improvisée à même un matelas simple de 39 pouces posé sur le côté entre le lit et la fenêtre.

[141] La négligence résulte du fait qu'au bas de cette grande fenêtre était installée la plinthe chauffante électrique destinée à procurer le chauffage nécessaire à cette pièce du logement.

[142] La présence du matelas simple par rapport à la plinthe électrique et l'immense fenêtre faisaient en sorte que la plinthe chauffante électrique se trouvait continuellement sollicitée en raison de la chaleur qui se trouvait emprisonnée par le matelas.

[143] D'un côté, le froid provenant de l'immense fenêtre et de l'autre, l'air chaud provenant de la plinthe électrique qui n'a nulle part où aller dans la pièce parce que les matelas du lit sont posés directement sur le sol et qu'un matelas simple placé sur le côté fait aussi office de barrière à la libre circulation de l'air chaud.

[144] Certes, le témoignage du locataire est à l'effet que le matelas simple était maintenu à une distance de plus de 10 pouces de la plinthe électrique; ce qui en pareil cas ne représenterait pas de danger d'inflammation selon ce qu'indique l'expert Rhéal Galarneau à la page 8 de son rapport lorsqu'il écrit que : « *la circulation d'air recommandé par le manufacturier en façade de plinthe est de 3 po. et de 1 po. au-dessus. Il signale de plus qu'aucune obstruction à la propagation normale de la chaleur ne peut être supérieure à 90 degrés C* ».

[145] Toutefois, cette affirmation du locataire voulant que le matelas simple se trouvait en tout temps à une distance de plus de dix pouces de la plinthe électrique soit au-delà de la limite pouvant représenter un risque d'incendie selon les indications du manufacturier, nous laisse songeur et perplexe.

[146] À l'examen des photos de reconstitution des lieux après l'incendie, le tribunal ne peut se convaincre que le matelas simple placé sur le côté pouvait demeurer en place à dix pouces de la plinthe sans être retenu d'une quelconque façon et sans qu'il ne s'affaisse et ne tombe soit vers la fenêtre soit vers le lit du couple.

[147] Le tribunal estime qu'en pareil cas, le matelas aurait continuellement cherché à basculer soit vers la fenêtre soit vers le lit à moins bien sûr d'être retenu et coincé entre le lit et le mur sur lequel était installée la plinthe électrique.

[148] Il nous apparaît invraisemblable que le matelas faisant office de tête de lit puisse de lui-même tenir seul en place à l'extrémité du lit tout en étant à plus de 10 pouces du mur sur lequel était installée la plinthe électrique.

[149] Les opinions et conclusions contenues dans le rapport de l'expert, monsieur Rhéal Galarneau concernent une plinthe chauffante électrique qu'il n'a pas personnellement vu, examiné et expertisé sauf à partir de photos.

[150] C'est donc dire que les opinions de monsieur Galarneau se fondent sur du oui-dire en ce que l'expert tire des conclusions sur des faits qu'il n'a pas personnellement constaté.

[151] Bien que cette démarche puisse satisfaire les règles de preuve, cela est toutefois tributaire d'une valeur probante de la preuve fondée sur du oui-dire.

[152] Ainsi peut-on lire dans l'affaire *Les entreprises P.E. Laberge inc. et 9047-3356 inc. c. Michel Lemieux*¹¹, ce qui suit :

L'expert peut baser son opinion sur des faits qui lui sont communiqués mais dont il n'a pas une connaissance personnelle. Cependant, ces faits devront être, par la suite, prouvés par d'autres témoins pour éviter que la valeur probante de l'opinion de l'expert n'en soit affectée.

[153] D'entrée de jeu, le Tribunal retient de l'aveu même de monsieur Galarneau que ce dernier n'a pas de compétence en recherche de cause incendie et, partant, la qualité d'expert pour formuler une opinion d'expert éclairée sur la cause probable de l'incendie du 14 avril 2011.

[154] Par ailleurs, Le Tribunal retient que les conclusions de l'expert ont pour prémisses que la plinthe chauffante électrique qui apparaît sur la photo qui lui a été fournie par le locataire est, en tout point identique, à la plinthe chauffante électrique impliquée dans l'incendie au logement; ce que la preuve prépondérante n'a toutefois pas démontré.

[155] Les prémisses, opinions et conclusions de l'expert Galarneau sont faites à partir d'une plinthe électrique d'une puissance qu'il assume être de 1 000 Watts soit n'offrant une la puissance minimale qu'il établit dans son rapport à 1 378 Watts entraînant de ce fait une usure accélérée des composantes de la plinthe électrique.

[156] Or, la preuve, par présomption prépondérante, démontre au contraire qu'il s'agissait d'une plinthe électrique de 1 750 Watts, soit au-delà de la puissance minimale requise établie par l'expert à 1 378 Watts.

[157] Les faits sur lesquels se fonde l'opinion de monsieur Galarneau n'ayant pas été étayés par une preuve prépondérante, son opinion d'expert ne peut qu'en souffrir. Cela affecte la valeur probante de son témoignage.

[158] Par conséquent, le Tribunal n'accorde de valeur probante à l'expertise réalisée a posteriori par monsieur Rhéal Galarneau. Son témoignage n'établit pas les faits y énoncés et non constatés par ce dernier.

[159] En l'instance, le Tribunal retient les opinions et les conclusions des experts en recherche de cause en incendie du Service de sécurité incendie de la Ville de Montréal et qui sont contenues dans le rapport préliminaire du 14 avril 2011 et dans le rapport général d'intervention du 14 octobre 2011 relativement à la cause de l'incendie au logement concerné le 14 avril 2011.

[160] Les rapports précités sont fondés sur une méthode scientifique reconnue qui consiste à déterminer la cause probable d'un incendie en procédant par élimination des causes possibles de l'incendie jusqu'à ce que la cause probable apparaisse depuis la reconstitution de la scène et d'autres éléments objectifs observés tels que les lignes de chaleur, la couleur des flammes et de la fumée, conjugués aux éléments subjectifs, le tout appuyé sur l'expérience et les connaissances spécialisées en matière de recherche de cause en incendie.

[161] Aussi, le Tribunal accorde une valeur probante au témoignage éclairant de monsieur Pierre Arseneault en sa qualité d'expert en recherche de cause en incendie ainsi qu'aux opinions et conclusions émises par ce dernier à propos de la cause probable de l'incendie au logement concerné le 14 avril 2011 qu'il attribue à la présence d'un matelas qui s'est enflammé parce que situé trop près d'une plinthe chauffante électrique.

¹¹ C.S. Alma 160-05-000027-988, le 29 juillet 1999, j. Hardy-Lemieux, p.12.

[162] De l'avis du Tribunal, un faisceau de faits graves, précis et concordants conduit le Tribunal à la conclusion que la cause probable de l'incendie du 14 avril 2011 est la présence d'une matière inflammable à savoir un matelas placé trop près d'une plinthe chauffante électrique.

[163] De plus, le Tribunal juge que l'incendie est dû, selon la prépondérance de preuve, à la négligence et comportement fautif du locataire d'avoir délibérément placé ce matelas trop près de la plinthe chauffante électrique.

[164] La conséquence immédiate de cette négligence et faute commise par le locataire en contravention à ses obligations engage sa responsabilité à l'égard des dommages que l'incendie du 14 avril 2011 a causés au logement.

[165] Quant aux dommages-intérêts dont le locataire doit être tenu responsable en raison de l'incendie causé au logement par sa négligence et comportement fautif, le tribunal retient que les travaux de remise en état du logement concerné après l'incendie ont mis du temps avant de débiter.

[166] De fait, le rapport P-8 indique qu'au mois d'août 2011, les travaux n'avaient pas encore débuté au logement concerné alors que l'incendie porte la date du 14 avril 2011.

[167] Selon le témoin de l'assureur, monsieur Claudio Cacciotti, l'expert en sinistre qui s'est rendu sur les lieux le 18 avril 2011 pour une prise de photos des lieux et pour recevoir les dépositions des assurés, trois mois auraient été suffisants pour remettre en état les lieux incendiés qu'il a vus et dont il a évalué les coûts de remise en état de lieux.

[168] L'assureur Allstate Canada compagnie d'assurance a déboursé un montant représentant six mois de loyer aux locataires à titre de perte de revenus locatifs.

[169] Bien que les locataires se sont vus indemnisés pour la perte de six mois de loyer par l'assureur, le tribunal estime que la réclamation de l'assureur doit être réduite d'un montant de 2 490 \$ représentant trois mois d'indemnité de loyer puisque le locataire n'a pas à souffrir le retard indu et excessif pour le début des travaux et la remise en état des lieux incendiés au-delà des trois mois jugés nécessaires pour cette opération selon l'expert en sinistre de la compagnie d'assurance Allstate, monsieur Claudio Cacciotti.

[170] L'obligation pour Allstate de mitiger ses dommages trouve application. Cela étant, de la somme de 34 349,56 \$, un montant correspondant à trois mois de loyer, soit une somme de 2 490 \$, doit être retranchée de sa réclamation, de sorte que la responsabilité du locataire à l'égard des dommages liés à l'incendie dont la cause probable est directement liée à la négligence et la faute de ce dernier se limite à la somme de 32 159,56 \$.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[171] **ACCUEILLE** en partie la demande de la partie demanderesse;

[172] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse, la somme de 32 159,56 \$ plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 11 août 2015 ainsi que 80 \$ pour les frais judiciaires et de signification.

Robin-Martial Guay

Présence(s) : M^e Mylène Lemieux-Ayotte, avocate de la partie demanderesse
le locataire

Date de l'audience : M^e Guy Audet, avocat du locataire
3 mars 2016

Présence(s) : la mandataire de la partie demanderesse
M^e Mylène Lemieux-Ayotte, avocate de la partie demanderesse
M^e Guy Audet, avocat du locataire

Date de l'audience : 7 avril 2016