

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **215645 31 20150505 G**
221117 31 20150604 GNo demande : **1740704**
1763227

Date : 28 septembre 2015

Régisseur : Marc C. Forest, juge administratif

DANNY DELAGE

Locateur - Partie demanderesse
(215645 31 20150505 G)
Partie défenderesse
(221117 31 20150604 G)

c.

GLEN SNYDER

Locataire - Partie défenderesse
(215645 31 20150505 G)
Partie demanderesse
(221117 31 20150604 G)

D É C I S I O N

La demande

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande du locateur en résiliation de bail, alléguant la non collaboration du locataire pour le traitement contre les punaises de lit.

[2] Le locataire demande aussi au Tribunal une réduction de loyer de 5 000 \$ et des dommages moraux pour troubles et inconvénients de 2 500 \$.

[3] Lors de la 1^e audition, le 9 juin 2015, le Tribunal avait rendu l'ordonnance suivante :

De façon interlocutoire, le tribunal ordonne au locataire de faire les préparatifs avant traitement (lesquelles ont été lues au locataire par le tribunal). Et ordonne au locataire de permettre au locataire de procéder a autant de traitement que requis pour faire disparaître les punaises de lit avec un avis écrit de 12 heures.

Lors d'une visite de l'exterminateur, si ce dernier constate que les préparatifs n'ont pas été faits, le locateur pourra demander d'être entendu en urgence auquel cas, le maitre des rôles communiquera avec le soussigné pour une date d'audience.

La preuveLe locateur

[4] Le bail entre les parties se termine en juin 2016, au loyer mensuel de 5 00 \$.

- [5] Il s'agit d'un immeuble de 6 logements.
- [6] Il y avait des punaises de lit au deuxième étage où demeure le locataire.
- [7] En mars 2015, le locateur a constaté qu'il y avait des punaises de lit dans l'immeuble et qu'il fallait traiter le tout rapidement.
- [8] Des avis sont transmis à tous les locataires, les avisant qu'il y aura un traitement le 7 avril 2015 et qu'ils devaient faire le nécessaire afin que leur logement respectif soit prêt pour que l'exterminateur puisse effectuer un traitement adéquat.
- [9] Le 7 avril, lors de la visite pour le traitement, le locataire n'a pas fait la préparation de son logement adéquatement et le lavage n'a pas été exécuté. Environ 10 punaises de lit ont été trouvées dans son logement.
- [10] Un deuxième avis est donné pour un autre traitement pour le 21 avril 2015.
- [11] Lors de cette deuxième visite, le 21 avril, encore une fois, le locataire n'avait pas préparé le logement et ne l'avait pas nettoyé comme il le devait. Une punaise de lit a été observée. Des photos ont été prises et déposées en preuve.
- [12] Le 25 avril 2015, le locateur a transmis une lettre au locataire demandant qu'il collabore et qu'à défaut, il devra se présenter à la Régie du logement.
- [13] Un troisième avis fut transmis pour une visite le 7 mai 2015. Le locataire lui a répondu qu'il n'allait pas collaborer, puisque les avis transmis n'étaient pas valides.
- [14] Le 7 mai, les préparatifs au logement du locataire n'avaient pas encore été faits. Des photos sont aussi déposées pour corroborer les dires du locateur.
- [15] Un quatrième avis fut transmis pour une visite prévue le 25 mai.
- [16] Le 25 mai, le locataire a refusé l'entrée à son logement pour que l'exterminateur puisse y faire un traitement.
- [17] Le 9 juin 2015, les parties se sont retrouvées devant le Tribunal, et compte tenu du manque de temps du Tribunal pour entendre la cause, une ordonnance a été émise afin de permettre au locateur d'effectuer un traitement contre les punaises de lit.
- [18] Un cinquième avis fut transmis pour un traitement le 10 juin 2015, suite à l'ordonnance du Tribunal prononcé le 9 juin 2015.
- [19] Le 10 juin, l'exterminateur se présente à nouveau au logement du locataire et aucune préparation n'avait été exécutée et le lavage du linge n'avait pas été fait. Aucun traitement n'a pu être exécuté.
- [20] Tous les autres locataires de l'immeuble ont facilement collaboré pour que le locateur puisse faire tous les traitements requis. Seul le locataire n'a aucunement apporté sa collaboration. Pourtant, le locateur avait verbalement avisé le locataire des travaux qu'il devait faire pour préparer son logement avant l'arrivée de l'exterminateur.
- [21] Le locataire ne travaille pas, il avait alors tout le temps requis pour faire les préparatifs nécessaires pour que les travaux s'exécutent.
- [22] Le logement du locataire n'a été traité que partiellement deux fois, lors de l'ensemble des visites, parce que le logement n'était pas adéquat pour recevoir un traitement complet.
- [23] L'exterminateur qui a procédé aux divers traitements a mentionné qu'il ne pouvait dire si en date de ce jour, il y avait encore des punaises de lit, dû à la non collaboration du locataire.

Le locataire

- [24] Le locataire a témoigné qu'il a offert toute sa collaboration pour enrayer le problème de punaises de lit.
- [25] Lorsque l'exterminateur est venu, c'est vrai qu'il y avait des choses qui devaient être faites, mais qui ne l'ont pas été. C'est parce que personne ne lui avait clairement expliqué ce qu'il devait faire.

[26] Son frère est même venu l'aider à faire un ménage complet avant la visite de l'exterminateur.

[27] À une autre occasion, il n'avait sorti des tiroirs que le linge, car il croyait qu'il n'avait pas à sortir les autres objets.

[28] Il persiste à dire que le locateur l'a invectivé et insulté parce qu'il ne voulait pas collaborer.

[29] Il a fait entendre un exterminateur, monsieur Jason Savard Lapierre qui s'est rendu chez lui, le 15 juin 2015 et qui est venu dire au Tribunal que le logement du locataire était prêt à recevoir un traitement et que son enquête n'a démontré la présence d'aucune punaise de lit. Et selon lui, les dernières punaises de lit vivantes devraient remonter à plusieurs semaines.

Le droit

6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

La décision

[30] Un problème de punaises de lit est un problème qu'il faut prendre au sérieux rapidement et qui doit être traité dans les meilleurs délais. Il faut une collaboration de tous, soit du locateur et de tous les locataires de l'immeuble.

[31] Si un seul des locataires ne collabore pas, il peut à lui seul anéantir totalement tous les traitements appliqués dans les autres logements au grand préjudice de tous les autres.

[32] Le Tribunal ne peut absolument pas cautionner le comportement d'un tel locataire qui ne respecte pas le droit de jouissance des autres locataires en décidant unilatéralement de ne pas collaborer à tout traitement contre les punaises de lit. Ce comportement inapproprié est dangereux autant pour le locataire que pour tous les autres locataires de l'immeuble.

[33] Le nombre de punaises de lit trouvé sur les lieux n'a pas beaucoup d'importance sur le fait que des traitements se doivent d'être appliqués dans les meilleurs délais pour contrer ou freiner l'infestation.

[34] L'avocat du locataire a tenté à maintes reprises de minimiser le fait qu'il n'y avait qu'une seule punaise de lit, lors d'une des visites subséquentes.

[35] Le fait est que le locataire n'a pas donné suite à l'ordonnance émise par le Tribunal, le 9 juin 2015. En effet, la preuve a révélé que l'avis du locateur pour effectuer un traitement a dûment été transmis au locataire pour que le traitement ait lieu le 10 juin 2015.

[36] Le témoignage du locateur ainsi que de son expert, confirme que le logement du locataire n'était pas dans un état de recevoir un traitement le 10 juin 2015. Les tiroirs n'étaient pas vidés, le linge n'avait pas été lavé, etc.

[37] Le locataire a donc contrevenu à l'ordonnance rendue par le Tribunal, le 9 juin 2015.

[38] Supposons même que le traitement n'était pas requis parce après analyse on constate qu'il n'y avait pas de punaises de lit, le locataire se devait de collaborer, dès lors que l'on pense qu'il y ait possibilité de trouver des punaises de lit. Dans le présent dossier, il y avait effectivement des punaises de lit, selon le témoignage de l'expert du locateur et des photos déposées en preuve.

[39] Le fait de ne pas collaborer à une directive de prévention qui pourrait s'avérer non fondée, est aussi catastrophique, puisse que si elle l'aurait été, tous les autres locataires auraient perdu la jouissance de leur logement.

[40] C'est comme si les policiers avisaient les citoyens d'une menace potentielle en demandant à tous de collaborer immédiatement et qu'un seul ne désire pas suivre les directives. Ce dernier risquerait de compromettre tous les efforts des policiers pour prévenir cette menace. Le comportement de ce dernier serait totalement inadmissible et se devrait d'être pénalisé.

[41] Qu'une personne mette sa vie en danger n'est pas acceptable. C'est tout aussi inacceptable qu'il mette en danger la vie des autres. Il en est de même pour la jouissance des autres locataires concernant leur logement.

[42] L'expert engagé par le locataire a mentionné qu'il n'aurait pas travaillé de la même façon que celui engagé par le locateur. C'est fort possible puisque, comme tous autres professionnels ou entrepreneurs, chacun à sa propre façon de travailler. Ce n'est qu'une fois le travail exécuté que l'on peut voir si sa façon de travailler était adéquate. Mais une chose demeure, c'est que peu importe la façon de travailler d'un entrepreneur, c'est lui qui décide de la manière qu'il travaillera et les gens doivent collaborer avec lui dans l'atteinte des résultats, tant que sa méthode n'est pas dénudée de tout fondement.

[43] Dans le présent dossier, le locateur a agi rapidement afin d'enrayer la propagation des punaises de lit, en engageant une firme spécialisée dans ce domaine et même si le locataire n'approuvait pas la méthode de celui-ci, il devait collaborer.

[44] Un dossier concernant les punaises de lit, est un dossier de santé publique et on ne peut se permettre de ne pas prendre la chose au sérieux.

[45] Des locataires se plaignent, avec raison, que leur locateur n'agit pas assez rapidement lorsqu'il y a présence de punaises de lit. Alors, on ne peut reprocher aux locateurs qui le font, de ne pas avoir donné un mandat rapidement à une compagnie spécialisée, et ce, même s'il y aurait une erreur dans les avis donnés aux locataires, comme le soulève le locataire, mais dont le Tribunal ne partage pas.

[46] Dans le présent dossier, le locataire n'a pas collaboré avec le locateur et son exterminateur afin d'enrayer rapidement la présence de punaises de lit et de plus, il a contrevenu à l'ordonnance émise par le Tribunal.

[47] Le locataire dit que le locateur a donné un avis de 12 heures tel que prescrit dans l'ordonnance, mais qu'il est venu uniquement 18 heures plus tard. L'avis de 12 heures veut dire que le locateur ne peut venir avant 12 heures, mais il peut venir après. Bien évidemment, le locateur est à la merci de la disponibilité de son exterminateur.

[48] Le fait que le locataire ne collabore pas avec le locateur, cause assurément un grave préjudice à celui-ci, ainsi qu'à tous les autres locataires de l'immeuble.

[49] Le Tribunal n'a d'autre choix que de résilier le bail.

[50] Avec les conclusions auquel le Tribunal en arrive, il va de soi que le Tribunal ne retiendra pas la réclamation du locataire contre le locateur.

[51] Le locataire n'a droit à aucune réduction de loyer, ni aucun dommage pour troubles et inconvénients. S'il a eu son problème, ce n'est que de sa faute pour ne pas avoir collaboré avec le locateur pour que ce dernier puisse enrayer le plus rapidement possible le problème de punaises de lits.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Dossier 215645 G :

[52] **RÉSILIE** le bail entre les parties et **ORDONNE** au locataire, ainsi qu'à tous les occupants de quitter le logement;

[53] **CONDAMNE** le locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 72 \$.

Dossier 221117 G :

[54] **REJETTE** la demande du locataire qui assumera les frais judiciaires de sa demande.

Marc C. Forest

Présence(s) : le locateur
le locataire
M^e Mikhail Babenko-Gofman, avocat du locataire
9 juin 2015
Dates des audiences : 15 juillet 2015
20 août 2015