

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **483371 31 20190924 G** No demande : **2855000**

Date : 17 janvier 2020

Régisseur : Claude Fournier, juge administratif

ANNICK ST-JEAN

RICHARD LAROCHE

Locateurs - Partie demanderesse

c.

RANDY ELSAYED KHALIL

Locataire - Partie défenderesse

et

GESTION IMMOBILIÈRE SENTINEL

Partie intéressée

DÉCISION

[1] Les locateurs demandent la résiliation du bail pour non-respect d'une obligation prévue au règlement de l'immeuble l'obligeant à détenir une police d'assurance de locataire occupant, l'expulsion du locataire et de tout autre occupant, l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et la condamnation du locataire aux frais de justice et de signification.

[2] Subsidièrement, les locateurs demandent l'émission d'une ordonnance enjoignant le locataire à fournir aux locateurs une preuve d'assurance de locataire occupant conforme aux exigences du règlement de l'immeuble.

[3] Les parties sont liées par un bail du 1^{er} juillet 2015 au 31 mai 2016, renouvelé annuellement et actuellement reconduit jusqu'au 30 juin 2020 au loyer mensuel de 1 730 \$.

[4] La signification de la demande a été faite par huissier le 30 septembre 2019.

[5] À l'audience, le représentant des locateurs et leur avocat sont présents.

[6] Le représentant des locateurs, monsieur Mohamed Oueslati, témoigne qu'il s'agit d'un immeuble de 35 condos répartis sur trois étages.

[7] Il déclare qu'un règlement de l'immeuble est annexé au bail, lequel règlement prévoit, notamment, la clause suivante :

« 2. ASSURANCE RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE

Le locataire doit contracter une police d'assurance de locataire occupant. Cette police doit couvrir les risques de vol, d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, la fumée ou tout autre sinistre dont le locataire pourrait être tenu responsable.

Le locataire devra remettre une copie de la police d'assurances au gestionnaire pour le syndicat dans les 10 jours précédents le début du bail. »

[sic]

[8] Il déclare que depuis au moins deux ans, soit depuis son arrivée au sein de la société de gestion immobilière Sentinel, le locataire omet, néglige ou refuse de fournir une preuve d'assurance malgré des demandes répétées à cet effet.

[9] La preuve démontre qu'au moment de la signature du bail, en juin 2015, le locataire s'était conformé au règlement de l'immeuble, qu'il avait fourni aux locateurs une preuve d'assurance et qu'il a notamment détenu une police d'assurance locataire valide jusqu'en août 2017¹.

[10] Le représentant des locateurs déclare que depuis le dernier renouvellement du bail, deux avis écrits ont été transmis au locataire en sus des demandes verbales faites chaque mois au moment de la perception du loyer.

[11] Il déclare que tous les locataires de l'immeuble détiennent une police d'assurance responsabilité, sauf le défendeur.

[12] Il explique que le défaut de fournir cette preuve cause un préjudice sérieux aux locateurs puisque ceux-ci devraient déboursier d'importantes sommes en cas d'un sinistre causé, par exemple, par l'eau ou par un incendie, sinistre qui peut entraîner des dommages considérables.

ANALYSE ET DÉCISION

[13] La demande de la locatrice visant à obtenir la résiliation du bail se fonde sur l'article 1863 C.c.Q., lequel se lit comme suit :

« **1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

[14] Le Tribunal a, par le passé, reconnu la validité d'une clause de cette nature².

[15] En l'espèce, en l'absence de toute preuve à l'effet contraire, le Tribunal est d'opinion que la clause visée n'est pas déraisonnable au sens de l'article 1901 C.c.Q.

[16] Il appert de la preuve non contredite que le locataire contrevient à l'article 2 du règlement de l'immeuble l'obligeant à souscrire une police d'assurance de locataire occupant.

[17] En effet, il omet, néglige ou refuse de fournir une preuve d'assurance valide, malgré des demandes répétées à cet effet de la part du mandataire des locateurs.

[18] Compte tenu de la preuve faite à l'audience, le Tribunal est d'opinion que le non-respect de la clause obligeant le locataire à souscrire une police d'assurance de locataire occupant est de nature à causer un préjudice sérieux aux locateurs.

[19] Ainsi, le Tribunal conclut que la demande de résiliation du bail des locateurs est fondée.

[20] L'article 1973 C.c.Q. prévoit que lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner à la partie fautive d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, sauf s'il ne s'agit que d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

[21] Dans le présent dossier, le Tribunal considère qu'il y a lieu de surseoir à la résiliation du bail et d'y substituer l'ordonnance prévue à l'article 1973 C.c.Q.

[22] Par conséquent, le locataire devra fournir aux locateurs, ou aux mandataires de ceux-ci, la preuve qu'il détient une police d'assurance valide de locataire occupant, et ce, dans un délai de trente (30) jours suivant la date de la présente décision.

[23] Il y a également lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 1973 C.c.Q., si le locataire ne se conforme pas à l'ordonnance du Tribunal, celui-ci pourra résilier le bail sur demande des locateurs.

¹ Pièce P-1.

² Voir, notamment, *Choinière c. Sanon*, 2019 QCRDL 22586, *Toit en réserve de Québec inc. c. Falardeau*, 2018 QCRDL 2652, *O.M.H. de Longueuil c. Tremblay Réjeanne*, 2014 CanLII 105270 (QC RDL) et *Dastous c. Léonard* [2004] J.L. 325.

[24] Le Tribunal est également d'avis que la situation dans le présent dossier n'en est pas une qui justifie, selon les critères l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*³, l'exécution provisoire de la présente décision. En effet, il ne s'agit pas ici d'un cas de réparations majeures, d'un cas d'expulsion des lieux ou d'un cas d'urgence exceptionnelle.

[25] Enfin, les frais de 76 \$ pour la demande ainsi qu'un montant de 23 \$ pour les frais de signification applicables selon le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*⁴ sont accordés aux locateurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[26] **ORDONNE** au locataire de fournir, aux locateurs ou aux mandataires des locateurs, la preuve qu'il détient une police d'assurance valide de locataire occupant, et ce, dans un délai de trente (30) jours suivant la date de la présente décision;

[27] **CONDAMNE** le locataire à payer aux locateurs les frais de justice de 99 \$.

Claude Fournier

Présence(s) : M^e Benoit Chabot, avocat des locateurs

Date de l'audience : 9 janvier 2020

³ RLRQ, c. R-8.1.

⁴ RLRQ, c. R-8.1, r. 6.

