courtready

Forget c. Leblanc, 2024 QCTAL 14183

This decision forms part of Courtready.ca's Canadian Deepfake and Disputed Digital Evidence Database, which tracks Canadian court and tribunal decisions where the authenticity of a photo, video, audio recording or text message was disputed or decided. Inclusion in the database does not mean that any evidence in this decision was found to be fake. Courtready.ca obtained this decision from the Canadian Legal Information Institute (CanLII).

FULL DATABASE
https://courtready.ca/deepfake-evidence-in-canadian-courts/

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **656427 31 20221005 G** No demande : **3678003**

Date : 24 avril 2024

Devant la juge administrative : Camille Champeval

CAROLINE FORGET
Locatrice - Partie demanderesse

c.

ANDRÉ LEBLANC

MARTINE HUARD
Locataires - Partie défenderesse

D É C I S I O N

---

[1] La locatrice demande la résiliation du bail, l'expulsion des locataires et l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel.

Le contexte

[2] Les parties sont liées par un bail reconduit, du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024, pour un loyer mensuel de 755 $.

[3] Le logement est sis au second étage de ce duplex et possède deux balcons, un à l'avant de l'immeuble, et un à l'arrière. Les locataires occupent cette unité depuis 11 ans.

[4] Le logement du rez-de-chaussée possède une cour arrière.

[5] La locatrice s'est portée acquéreur de l'immeuble en mars 2021.

[6] Elle a vécu dans le logement du rez-de-chaussée du 1er mai 2021 au 15 juin 2022.

[7] La locatrice a demandé à reprendre le logement des locataires pour son propre usage. Le recours a été rejeté en mars 2022.

La preuve

[8] Jean-Sébastien Michaud (Michaud) et sa conjointe, Lyndia Gingras (Gingras), sont locataires du logement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble depuis juin 2022.

[9] Ils connaissaient la locatrice avant de conclure un bail résidentiel avec elle, celle-ci étant une connaissance éloignée.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

[10] La locatrice occupait le logement avant qu'ils n'en prennent possession. Elle leur avait détaillé les comportements des locataires, mais Michaud et Gingras se sentaient malgré tout optimistes quant à la possibilité de les côtoyer paisiblement. Jamais n'auraient-ils pu prévoir que la situation allait être de l'ampleur de celle avec laquelle ils doivent composer, dit Michaud.

[11] Gingras témoigne que l'année 2023 a été très difficile.

[12] De fait, les rapports avec les locataires ont été civilisés jusqu'à ce que Michaud demande à la locataire de cesser de nourrir les animaux sauvages ou errants, à l'été 2022. C'est à compter de ce moment que les problèmes ont commencé, disent-ils.

[13] Gingras et Michaud témoignent des nombreux dérangements causés par les locataires.

[14] Ils font du bruit quotidiennement, souvent à compter de 19 :30. La locataire crie, et insulte le locataire. Elle crie parfois au milieu de la nuit. Elle crie parfois si fort qu'il est possible pour Michaud d'entendre clairement ses paroles alors qu'il est chez lui.

[15] Elle marche avec intensité chez elle, de long en large, tout en criant. À deux occasions, ses pas étaient si lourds que les encastrés chez Michaud sont sortis de leur socle. Il a été locataire de plusieurs logements et jamais n'a-t-il entendu marcher de la sorte.

[16] Michaud a aussi été témoin des insultes que la locataire adresse à leur voisin, Sylvain Fortin (Fortin). Elle lui crie des propos injurieux depuis son balcon arrière, lorsque Fortin sort son chien.

[17] De plus, la locataire nourrit les animaux, notamment en jetant des graines, bouts de saucisses, cacahouètes entières sur le terrain avant de l'immeuble et dans leur cour arrière, poursuit Michaud. Elle a d'ailleurs pelleté un chemin dans leur cour pour faciliter les trajets des ratons laveurs.

[18] Ceci attire oiseaux en grand nombre, des ratons laveurs et des chats errants. Même des rats, ajoute Gingras.

[19] Non seulement les terrains ont l'air négligés, de véritables dépotoirs, mais de plus, des fientes d'oiseaux recouvrent leur voiture, leur balcon.

[20] Il y a des problèmes tous les jours, disent Gingras et Michaud. Jamais ce dernier n'aurait imaginé devoir un jour composer avec une telle situation.

[21] Leur sommeil en est affecté, tout comme leur vie conjugale et parentale.

[22] Le 28 août 2022, Fortin informe la locatrice avoir vu le locataire uriner du haut de ses escaliers arrières dans la cour de Michaud. Ce dernier en est avisé par la locatrice. Il constate la présence d'une tache au sol, laquelle sent l'urine. Il contacte le service de police.

[23] Étant en charge de la collecte des loyers, Michaud monte chez les locataires le 3 décembre 2022 pour leur remettre un reçu en échange du paiement du loyer. Il souhaite également leur indiquer de ne plus s'adresser à Gingras, celle-ci ayant subi des propos colériques et menaçants à son égard, lors d'un échange survenu la veille. Michaud a alors un pied sur le seuil du logement. Il n'a pas le temps de parler plus en détail au locataire que celui-ci le pousse vigoureusement sur la poitrine pour le faire reculer.

[24] Michaud contacte le service de police.

[25] Le 1er février 2023, du bruit excessif émane du logement. Gingras cogne au plafond pour avertir les locataires de réduire le bruit. La locataire descend alors la cage d'escalier, crie, hurle des insultes et frappe dans les murs, lesquels sont mitoyens au logement de Michaud et Gingras.

[26] L'intensité de cet incident était telle que Gingras quitte le logement avec le bébé du couple, alors âgé de 1 mois. Elle n'en peut plus. Michaud contacte le service de police. Il entend les policiers intervenir auprès de la locataire. Celle-ci crie, pioche sur son plancher, elle semble sauter, relate Michaud. La locatrice était présente et décrit également le même état de désorganisation.

[27] Le 3 avril 2023, du bruit excessif émane de nouveau du logement. La locataire crie après le locataire, l'insulte, pioche sur les sols du logement. La situation perdure. Michaud et Gingras se sentent démunis, raconte Michaud, et bien qu'ils évitent de contacter le service de police pour chaque incident, ils décident, vu l'ampleur des dérangements, de s'en remettre à eux une fois de plus.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

[28] Michaud craint les réactions spontanées, agressives et imprévisibles des locataires. Il prévoit ne pas pouvoir user de sa cour arrière, vu la proximité avec les locataires, les fientes d'oiseaux, la présence d'animaux sauvages.

[29] Plus récemment, relate Gingras, des excréments mélangés à des résidus de cacahouètes ont été trouvés dans leur boite postale. Elle ne peut affirmer que les locataires sont à l'origine de ce méfait, mais s'interroge.

[30] Elle se remémore également que la locataire a secoué ses tapis par-dessus son balcon arrière, alors qu'elle se trouvait dans la cour en contrebas avec des amis.

[31] Gingras ignore comment il leur serait possible de cohabiter dans de telles circonstances.

[32] Michaud et Gingras ont mis la locatrice en demeure de faire cesser les troubles de jouissance à plusieurs reprises. Ils ne l'ont pas poursuivie devant ce Tribunal, estimant être plus juste de la soutenir dans le cadre du présent recours.

[33] Laurence Lavoie-Vincent (Lavoie-Vincent) est une bonne amie de la locatrice.

[34] Le 29 mai 2022, elle rend visite à la locatrice, laquelle habitait encore l'unité du rez-de-chaussée de l'immeuble. La locatrice s'était récemment séparée de son conjoint et les relations avec ce dernier étaient difficiles. La locatrice apprend alors que la locataire est en contact avec son ex-conjoint, aussi monte-t-elle la voir pour lui demander de ne pas se mêler de ses affaires.

[35] Lavoie-Vincent et la locatrice sont alors dans la cour arrière avec leurs jeunes enfants.

[36] La locataire sort de chez elle et commence à crier après la locatrice. Lavoie-Vincent a filmé l'épisode, lequel dure un peu plus de six minutes. L'on y entend la locataire crier après la locatrice, l'insulter et s'en prendre ensuite à Lavoie-Vincent de même qu'à Fortin, le voisin, sorti pour prêter main forte.

[37] Le service de police est contacté.

[38] Lavoie-Vincent relate un second incident, lors duquel la locataire est sortie sur son balcon avant, alors qu'elle sortait de son véhicule, pour lui crier savoir qu'elle consomme de l'alcool.

[39] Fortin occupe le logement voisin depuis 2015. Il cohabite avec Jean Fontaine (Fontaine) depuis 2017.

[40] Les deux hommes témoignent que la locataire jette de la nourriture dans leur cour, pour nourrir leur chien, et ce, malgré les nombreux avis l'intimant de cesser cette pratique. Elle jette également dans leur cour de la nourriture destinée aux oiseaux et autres animaux sauvages et les a injuriés lorsqu'ils lui ont demandé d'arrêter. La locataire est vulgaire et insultante, affirme Fontaine.

[41] Ils entendent la locataire crier depuis chez elle plusieurs fois par semaine. Fontaine fait tout pour l'ignorer.

[42] Fortin déclare se faire régulièrement insulter par la locataire.

[43] Il témoigne avoir vu à deux reprises le locataire uriner depuis ses marches dans la cour du logement occupé par Michaud et Gingras. Ces incidents se sont produits au milieu de la nuit, mais Fortin a bien vu le locataire, grâce au système d'éclairage.

[44] Six appels ont été faits au service de police en 2022, menant à la confection de trois rapports d'incident, le 29 mai 2022 (dossier fermé), 22 août 2022 (accusation de méfaits contre le locataire) et 3 décembre 2022 (enquête toujours en cours).

[45] La locatrice se dit à bout de souffle.

[46] Elle reçoit constamment des plaintes, qu'il s'agisse de Michaud ou Gingras ou de voisins, concernant les comportements des locataires, notamment pour ce qui est de la nourriture jetée autour de l'immeuble. Elle en a été témoin, et retrouve régulièrement des cacahouètes sur son véhicule, voire même sous son capot.

[47] Malgré des avertissements, des demandes, des mises en demeure, les locataires refusent de collaborer, déplore-t-elle.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

[48] Ayant elle-même vécu dans le logement du rez-de-chaussée, elle a été témoin des cris et des disputes incessantes entre les locataires.

[49] Suivant la notification d'une mise en demeure, le locataire lui a laissé un message vocal pour l'injurier.

[50] Elle nie user du présent recours pour obtenir le départ des locataires, vu le refus du Tribunal de l'autoriser à reprendre leur logement. Ce refus était fondé sur un détail procédural uniquement, précise-t-elle.

[51] Interrogée plus amplement sur ses projets, à supposer que la reprise du logement eut été accordée, la locatrice affirme qu'elle aurait loué le logement du rez-de-chaussée à n'importe quel candidat fiable.

[52] C'est avec une émotion évidente que la locataire témoigne.

[53] Elle nie une partie des témoignages entendus. Elle nettoie toujours les lieux après avoir nourri les animaux, dit-elle, précisant que les versions des témoins étaient grandement exagérées.

[54] Selon elle, les photographies présentées par Michaud sont truquées et/ou ne représentent pas l'immeuble et son environnement immédiat.

[55] Elle nourrit un seul chat errant, ce dont Michaud avait été avisé.

[56] Elle nie avec force nourrir le chien de Fortin et Fontaine.

[57] La locataire nie se disputer constamment avec le locataire et nie l'intensité de ces disputes. Michaud et Gingras ont tout inventé, s'exclame-t-elle. Elle nie de la même façon faire du bruit le soir, elle marche en pantoufle et écoute la télévision.

[58] Quant à l'événement impliquant Lavoie-Vincent en mai 2022, la locataire réplique que les deux femmes avaient beaucoup consommé et qu'elle ignorait tout des raisons pour lesquelles la locatrice était en colère à son endroit.

[59] La locataire admet avoir vécu une crise majeure en février 2022. Elle venait d'apprendre le décès de sa nièce de 6 ans.

[60] Le locataire indique d'emblée ne jamais avoir eu de problèmes avec les anciens locateurs. Il occupe pourtant le logement depuis 11 ans, rappelle-t-il.

[61] Il est camionneur. Il quitte généralement le logement vers 5 :00 pour y revenir en fin de journée, voire en soirée. Il est couché tout au plus à 21 :00. Il mène une vie calme et relativement routinière.

[62] Il a assisté à une partie de l'événement du 29 mai 2022. Il entend crier de sa chambre et voit la locatrice monter au second étage et crier après la locataire, lui intimant de se mêler de ce qui la regarde. Certes, la locataire a crié en retour, dit-il, mais elle n'était pas l'instigatrice de ce conflit.

[63] Il concède que la locatrice et la locataire ont entretenu des rapports plus difficiles, lorsque la locatrice occupait encore le logement du rez-de-chaussée, notamment parce que cette dernière lui demandait de cesser de nourrir les animaux.

[64] Il estime que la locatrice fait preuve de harcèlement à son endroit et à celui de la locataire. Elle n'arrête pas de demander de cesser de nourrir les animaux, de prétendre que les lieux sont malpropres, alors que c'est faux, dit le locataire.

[65] Il est d'avis que la locatrice leur fait vivre des représailles puisqu'elle n'a pu reprendre leur logement.

[66] La situation s'est par ailleurs quelque peu dégradée depuis l'arrivée de Michaud et de Gingras.

[67] Il est demandé au locataire de ne plus ranger ses effets sous le balcon, il n'a plus la clé de la porte menant à la cour arrière.

[68] Il fait face à des accusations de méfait. Il admet avoir uriné du balcon, après que l'objection de sa procureure à la question posée eut été rejetée[1].

[1] Article 285 du *Code de procédure civile* : le témoin ne peut refuser de répondre pour le motif que sa réponse pourrait tendre à l'incriminer ou à l'exposer à une poursuite de quelque nature que ce soit; sa réponse ne pourra servir contre lui, sauf le cas de poursuites pour parjure ou pour témoignages contradictoires.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

[69] Michaud et Gingras leur reprochent de faire du bruit, de nourrir les animaux. Les altercations verbales avec la locataire se multiplient.

[70] Il a d'ailleurs entendu Michaud et Gingas insulter et invectiver la locataire.

[71] Il admet que celle-ci use d'un pas lourd pour marcher dans le logement, elle marche du talon. Oui, elle crie, mais c'est parce qu'elle est stressée, notamment en raison des présentes procédures judiciaires. Elle a d'ailleurs dû être hospitalisée en raison de son anxiété trop élevée. Les locataires se connaissent depuis 17 ans et jamais le locataire ne l'a vue dans cet état.

[72] Il sent, lui aussi, très inquiet.

[73] Le locataire reconnait aussi l'existence de conflits entre lui et la locataire, mais ils découlent de l'arrivée de la locatrice et de Michaud.

[74] Il est d'avis que Michaud et la locatrice sont de connivence, car ils sont de très bons amis. Michaud les surveille, et c'est d'ailleurs pourquoi il occupe le logement du rez-de-chaussée.

[75] Il nie d'ailleurs le récit tel que relaté par Gingras, portant sur l'altercation de décembre 2022. Certes, il était en colère contre la locatrice, mais il est resté poli, affirme le locataire. Lorsque Michaud est monté lui donner son reçu, il était arrogant. Le locataire admet l'avoir poussé.

[76] Il a laissé un message vocal à la locatrice, lequel démontrait toute son impatience.

[77] Alex Michel (Michel) est l'ex-conjoint de la locatrice. Ils sont engagés dans des procédures judiciaires complexes et difficiles en garde d'enfant. La locatrice tente de lui enlever son fils, dit-il.

[78] Il affirme avoir visité l'immeuble avec la locatrice, avant qu'elle ne décide de l'acquérir. Elle a posé des questions sur les locataires, mais les connaissait déjà de réputation, puisque des amis demeurant dans le quartier leur avaient parlé d'eux. Ils parlaient des locataires en termes peu élogieux, se remémore-t-il.

[79] Déjà, à ce moment, la locatrice avait pour projet d'évincer les locataires, témoigne Michel, notamment en raison du bas coût de leur loyer.

[80] Il connait les locataires, ayant vécu dans le logement du rez-de-chaussée entre les mois de mai et septembre 2021. Il ne peut préciser l'adresse du logement. Il ne peut se souvenir de problématique particulière en lien avec les locataires. La locataire a possiblement exprimé quelques sous-entendus en lien avec son origine et il y avait des excréments d'oiseaux sur le terrain, précise-t-il toutefois.

[81] Il n'a jamais entendu les locataires se disputer, alors qu'il était sur place tous les jours.

[82] Michel poursuit, exprimant que la locatrice avait monté une stratégie pour évincer les locataires. Ils en parlaient même avec leurs amis, dit-il. Elle souhaitait que sa mère prétende de se séparer pour justifier de reprendre leur logement. La locatrice avait même prévu les travaux devant y être exécutés.

[83] Ce plan n'a pas été mené à terme, en raison de discussions subséquentes avec Michaud et Gingras, lesquels voulaient s'installer ensemble. La locatrice découvre qu'elle ne peut faire une demande de reprise pour leur bénéfice, et décide, en conséquence, de la faire pour elle-même pour leur permettre de s'installer dans le logement du bas.

[84] Pendant cette période, la locatrice, Michel, des amis et des voisins se réunissaient pour élaborer un plan, une stratégie, énonce Michel.

[85] Il revient sur l'incident du 29 mai 2022. Lavoie-Vincent lui créé constamment des problèmes, et c'est pourquoi il use de précautions lorsqu'il constate qu'elle est avec la locatrice au moment de l'échange de leur fils. A cette date, Michel réalise trop tard que Lavoie-Vincent est sur les lieux. Il n'a pas de témoin avec lui. Il choisit donc de contacter le service de police.

[86] Il admet cependant ne pas avoir été témoin de l'incident opposant la locatrice à la locataire à pareille date.

[87] Le sommaire des faits dressé par les policiers appelés sur les lieux se lit ainsi :

> « Mme Forget est propriétaire du duplex, elle a voulu évincer Mme Huard et son coloc, M. Leblanc, mais elle a perdu sa cause à la régie du logement. Et dans cette cause, l'ex de Mme Forget. M. Michel avait témoigné en faveur des locataires, ce qui a créé d'autres conflits entre Mme Forget et lui.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

> Aujourd'hui, Mme Forget, qui demeure au 2230, serait montée par le balcon arrière jusque chez Mme Huard et un conflit aurait éclaté. Selon les parties, Mme Forget n'aurait pas digéré d'avoir perdu sa cause à la régie.
>
> M. Michel était sur les lieux pour faire l'échange de l'enfant avec Mme Forget et Mme Forget se serait mise à lui crier dessus elle aussi. Donc pour éviter que la situation dégénère, il a fait le 911.
>
> Aucune infraction criminelle sur les lieux, 2 conflits intermêlés avec les mêmes personnes.
>
> M. Michel voulait un numéro d'événement quand même. »
>
> (*sic*)

Représentations des parties

[88] La procureure de la locatrice est d'avis que la preuve est accablante et qu'elle ne peut que conduire le Tribunal à conclure que la résiliation du bail est la seule option possible.

[89] Les nombreux témoins ont tous témoigné avoir composé avec des faits de même nature, lesquels constituent des troubles de voisinage exorbitants et déraisonnables : le bruit, les terrains de l'immeuble envahis de nourriture pour animaux, les cris, les insultes, les interventions du service de police.

[90] Elle est d'avis qu'il serait inutile de sursoir à la résiliation du bail et d'émettre des ordonnances, car les locataires non seulement nient les reproches qui leur sont adressés, mais de plus n'ont pas corrigé leurs comportements malgré le temps écoulé depuis l'introduction de la demande.

[91] La procureure du locataire requiert le rejet du recours, lequel n'a que pour seul objectif d'évincer les locataires, plaide-t-elle. Les témoins de la partie locatrice sont tous de connivence pour permettre à la locatrice d'arriver à ses fins, dit-elle encore.

[92] Elle rappelle que les locataires n'ont eu aucun problème avec leurs anciens locateurs et que tout a commencé à l'arrivée de la locatrice. Selon elle, la preuve de la locatrice comporte des contradictions et ne devrait pas conduire le Tribunal à résilier le bail.

[93] Enfin, le procureur de la locataire suggère au Tribunal d'émettre des ordonnances, si la résiliation du bail devait être accordée. Les locataires reconnaissent certains des éléments avancés par la partie locatrice, dit-il. Une ordonnance leur permettra de conserver leur logement.

DROIT APPLICABLE

Le fardeau de la preuve

[94] Comme le mentionne à juste titre la juge administrative Lucie Béliveau[2] :

> « Le Tribunal tient à souligner qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et ce, de façon prépondérante. Ainsi, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Tribunal.
>
> Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais plutôt qualitatif. La preuve testimoniale est évaluée en fonction de la capacité de convaincre des témoins et non pas en fonction de leur nombre.
>
> Le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable et il n'est pas toujours aisé de faire cette distinction. Par ailleurs, la preuve offerte ne doit pas nécessairement conduire à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.
>
> Si une partie ne s'acquitte pas de son fardeau de convaincre le Tribunal ou que ce dernier soit placé devant une preuve contradictoire, c'est cette partie qui succombera et verra sa demande rejetée. » (Références omises)

---

[2] Office municipal d'habitation de la Plaine de Bellechasse c. Therrien, R.D.L., 2019-06-11, 2019 QCRDL 19669, SOQUIJ AZ-51604719

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

Les obligations des locataires

[95] La demande de la locatrice se fonde sur l'article 1869 du *Code civil du Québec*, lequel se lit comme suit :

> « **1860**. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.
>
> Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.
>
> Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

[96] En l'instance, les règles régissant le bon voisinage s'avèrent pertinentes à l'analyse de la présente affaire. À ce sujet, l'article 976 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

> « **976.** Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux. »

[97] Tel que le précise le juge administratif Robin-Martial Guay, cette disposition établit comme critère applicable le caractère anormal et exorbitant des inconvénients[3].

[98] Dans la décision *Lacasse* c. *Picard*[4], le juge administratif Bernard écrit ce qui suit :

> « Pour réussir en la présente cause, les locateurs doivent établir que les locataires ou une personne dont ils sont responsables ou à qui ils permettent l'accès au logement a eu, au cours d'une certaine période, des comportements et des attitudes qui par leurs répétitions et insistances agacent, excèdent ou importunent gravement les autres locataires du même immeuble, troublant ainsi la jouissance normale des lieux à laquelle ils ont droit. »

[99] La juge administrative Suzie Ducheine s'est également penchée sur la question du bruit dans un contexte de voisinage :

> « La Régie ne peut fonder son appréciation de la preuve sur des facteurs subjectifs et personnels puisque le seuil de tolérance aux bruits peut varier d'une personne à une autre et selon les circonstances de leur vie. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres. La Régie doit donc se fonder sur des critères objectifs et probants établis par la jurisprudence et la doctrine[5]. »

[100]Dans le même ordre d'idées, le Tribunal fait siens les propos de la juge Francine Jodoin dans la décision *Gelly* c. *Doucet*[6] :

> « Il ressort de ces principes que pour donner ouverture à la résiliation du bail, la preuve doit révéler une série de faits établissant des inconvénients anormaux ou excessifs qui présentent un caractère de persistance ou de répétition; les locataires auteur du trouble doivent avoir agi de façon illégitime ou fautive; il faut aussi prouver la dénonciation du trouble au locataire et sa persistance par la suite.
>
> En cette matière, le tribunal ne peut fonder son appréciation sur des considérations subjectives et doit chercher à déterminer si les locataires plaignants vivent une situation qui par sa répétition, insistance et ampleur constitue une atteinte grave, excessive ou déraisonnable justifiant la résiliation du bail. Cette analyse doit se fonder sur des critères objectifs et probants. Ce qui est incommodant pour certains peut ne pas l'être pour d'autres et ainsi, le tribunal est appelé à se prononcer uniquement sur une situation extraordinaire et inhabituelle. En outre, on ne peut, dans un immeuble à logements multiples, bénéficier de la même quiétude que dans un immeuble où il n'y a aucun autre occupant. »

[101]De plus, les locataires ont l'obligation d'user du bien avec prudence et diligence, tel que le précise l'article 1855 C.c.Q.

La demande en résiliation de bail

Droit applicable

[102]En cas de défaut d'un locataire de respecter ses obligations légales et contractuelles, un locateur peut demander la résiliation de son bail, s'il en subit en préjudice sérieux, tel que le prévoit l'article 1863 C.c.Q.

---

[3] Boucher c. Cinucen, R.D.L., 2013-02-21, 2013 QCRDL 6293, SOQUIJ AZ-50941114
[4] R.D.L., 1989-10-17, 18-890911-014G.
[5] *Abitbol Garzon* c. *Tordjman*, R.D.L., 2007-02-19, SOQUIJ AZ-50970460.
[6] *Gelly* c. *Doucet*, R.D.L., 2009-10-02, SOQUIJ AZ-50677853.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

[103]Tels que l'écrivent les auteurs Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin[7] sur la nature du préjudice sérieux :

> « Pour obtenir la résiliation en cours de bail, la partie requérante (locataire ou propriétaire doit d'abord alléguer et prouver la faute, c'est-à-dire un événement ou comportement qui contrevient aux obligations contractuelles ou légales du cocontractant. Elle doit en outre établir que cette situation lui cause un préjudice sérieux. Il n'existe par ailleurs aucune définition légale permettant de définir le préjudice sérieux. Selon les circonstances, on tiendra compte du nombre de fautes commises, de leur gravité, ou encore des effets de la contravention sur le bien-être ou le patrimoine de la victime. »

ANALYSE

[104]Pas moins de 6 témoins ont présenté un portrait défavorable des locataires. Selon ces témoignages, il s'agit de personnes querelleuses, impolies, agressives, grossières, qui n'hésitent pas à user d'insultes ou d'injures.

[105]Pour les locataires, ces témoignages sont mensongers, confectionnés de toutes pièces par un groupe de personnes liguées contre eux.

[106]Le Tribunal peut difficilement adhérer à ces arguments. Rien ne permet de douter de la sincérité ou de la véracité des différents témoignages entendus dans le cadre de la preuve de la locatrice. Il serait pour le moins surprenant que six individus ayant prêté serment aient menti, inventé, interprété ou exagéré les faits rapportés à l'audience.

[107]Plusieurs éléments corroborent d'ailleurs la version de la partie locatrice.

[108]Les photographies des terrains de l'immeuble, parsemé de graines pour oiseaux, parlent d'elles-mêmes. La locataire nie que ces clichés sont bien ceux de l'immeuble, mais son témoignage n'est guère concluant à ce sujet.

[109]La locataire admet nourrir les animaux.

[110]Le locataire a bel et bien uriné dans la cour arrière.

[111]L'enregistrement des insultes proférées par le 29 mai 2022 démontre les difficultés de la locataire à se contrôler, à calmer sa colère et aplanir ses émotions.

[112]Le service de police a été appelé à de multiples reprises.

[113]Les témoignages de Michaud et de Gingras sont particulièrement probants. C'est de manière posée et sincère qu'ils décrivent les difficultés vécues dans le logement depuis leur arrivée. Les incidents relatés ne sont pas anodins. Gingras a ressenti de la crainte. Ils sont constamment dérangés par des cris, des bruits de pas anormalement lourds. La locataire fait des crises. Les locataires ne respectent pas leur espace de jardin. Il y a des excréments d'oiseaux sur le terrain. Michaud est manifestement affecté par l'ensemble de cette situation.

[114]Le témoignage des voisins, Fortin et Fontaine, corroborent ceux de la locatrice, de Michaud et de Gingras en ce qui concerne les cris, les insultes proférées par la locataire, les espaces de vie envahis de débris de nourriture destinés aux animaux.

[115]Le Tribunal ne peut y voir des récits construits pour les seules fins de soutenir la locatrice dans le cadre de son recours.

[116]Bien sûr, l'on ne pourrait reprocher à la locataire de marcher du talon ou encore d'avoir exprimé une immense peine à l'annonce du décès de sa nièce. Ces éléments ne sont pas retenus pour les fins de la présente analyse.

[117]Ses autres comportements, toutefois, démontrent une problématique de comportement sérieuse et une absence de considération pour ses voisins.

[118]Le Tribunal écarte complètement le témoignage de Michel. Il a constamment tenté de discréditer la locatrice, de la faire paraître sous un mauvais jour. Son témoignage manquait d'objectivité et de neutralité.

---

[7] Gagnon, Pierre et Jodoin, Isabelle, *Louer un logement*, 2e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, p. 27.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

[119]D'ailleurs, à titre d'exemple, revenons sur sa déclaration policière du 29 mai 2022. Il relate aux policiers que la locatrice a tenté d'évincer les locataires alors qu'elle n'a qu'exercé un recours prévu par la loi. De plus, il n'a pas été témoin de l'incident opposant la locatrice et la locataire, mais se permet tout de même de le mentionner aux policiers. Cette manière de présenter les faits est tendancieuse.

[120]Le Tribunal ne croit pas que la locatrice a élaboré une stratégie, dès sa première visite de l'immeuble, pour en évincer les locataires.

[121]Est-ce à dire que la position des locataires est totalement dénuée de fondement?

[122]Le Tribunal ne le croit pas.

[123]La locatrice n'est pas hors de tout reproche. Elle a participé à entretenir certains conflits avec les locataires. Il est aussi fort probable que Michaud et Gingras aient également invectivé les locataires.

[124]Cela dit, il serait erroné de circonscrire les problématiques du présent dossier à de la médisance ou des difficultés relationnelles. De tels arguments minimisent la portée des comportements des locataires.

[125]Ainsi, après analyse des témoignages, le Tribunal conclut que la locatrice a prouvé, selon le régime de la balance des probabilités, que les locataires troublent de manière persistante, grave et continue la jouissance paisible des autres locataires de l'immeuble.

[126]De la démonstration de ces diverses contraventions légales et contractuelles découle un préjudice sérieux pour la locatrice.

[127]En effet, elle doit composer avec les plaintes de Michaud et Gingras, à qui elle ne peut assurer la pleine jouissance du logement en raison des manquements des locataires. Sans compter, évidemment, les inconvénients subis Michaud et Gingras, lesquels sont excessifs et déraisonnables. La locatrice doit également gérer les relations avec le voisinage.

[128]La preuve soumise à l'instance est claire, probante et concluante et milite en faveur de la résiliation du bail, la locatrice ayant démontré souffrir d'un préjudice sérieux en raison des manquements des locataires.

[129]Le Tribunal considère toutefois qu'il y a lieu de surseoir à la résiliation du bail pour ce motif et d'y substituer l'ordonnance prévue à l'article 1973 C.c.Q., communément désignée par le vocable « ordonnance de la dernière chance. »

[130]Certes, les locataires reconnaissent difficilement leurs responsabilités dans les inconvénients subis par leurs voisins, ce qui peut, à première vue, être un indicatif de difficultés à collaborer dans le futur. La soussignée choisit cependant de leur faire confiance et de leur d'accorder l'opportunité de se mobiliser et de corriger la situation.

[131]Il est par conséquent ordonné aux locataires de ne pas troubler la jouissance paisible de Michaud et Gingras et plus précisément :

- De ne pas jeter de la nourriture destinée aux animaux et de ne pas nourrir les animaux errants sur les terrains avant et arrière de l'immeuble;
- D'adopter un comportement en tout temps paisible dans le logement, notamment en s'assurant de ne pas causer de bruits excessifs ou déraisonnables dans le logement et sur le terrain de l'immeuble, par des cris, des disputes ou de toute autre façon;
- De ne pas crier après Michaud et Gingras ni les injurier.

[132]Ces ordonnances seront en vigueur à compter du 1er juin 2024, vu le délai légal d'exécution de la présente décision et elles le demeureront pour toute la durée du bail, de même que pour les périodes de reconduction subséquentes, le cas échéant.

[133]Autrement dit, ces ordonnances seront en vigueur du 1er juin 2024 jusqu'au 30 juin 2026.

[134]Il s'agit là d'ordonnances sévères. Advenant le défaut des locataires de les respecter, le Tribunal, sur demande de la locatrice, résiliera leur bail.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)

Autres conclusions

[135]La locatrice ayant notifié les locataires de la demande par huissier, la somme de 46 $ devra lui être remboursée par les locataires, selon le tarif des *Frais exigibles par le Tribunal administratif du logement*, en sus des frais d'ouverture de dossier de 80 $[8].

[136]Enfin, le préjudice causé ne justifie pas d'ordonner l'exécution provisoire de la décision, tel que prévu à l'article 82.1 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*[9].

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[137]**ACCUEILLE EN PARTIE** la demande de la locatrice;

[138]**SURSOIT** à la résiliation du bail et :

[139]**ORDONNE** aux locataires de ne pas troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble, et plus spécifiquement :

- De ne pas jeter de la nourriture destinée aux animaux et de ne pas nourrir les animaux errants sur les terrains avant et arrière de l'immeuble;
- D'adopter un comportement en tout temps paisible dans le logement, notamment en s'assurant de ne pas causer de bruits excessifs ou déraisonnables dans le logement et sur le terrain de l'immeuble, par des cris, des disputes ou de toute autre façon;
- De ne pas crier après Michaud et Gingras ou encore les injurier.

[140]**ORDONNE** que ces ordonnances soient en vigueur du 1er juin 2024 jusqu'au 30 juin 2026;

[141]**CONDAMNE** les locataires à payer à la locatrice les frais de justice de 126 $;

[142]**REJETTE** la demande quant au surplus.

Camille Champeval

Présence(s) :	la locatrice Me Mélanie Chaperon, avocate de la locatrice les locataires Me Marie Naomie Raphaël, avocate des locataires Me Stéphane Poulin, avocat des locataires
Dates des audiences :	28 juin 2023 et 11 avril 2024
Présence(s) :	la locatrice Me Mélanie Chaperon, avocate de la locatrice le locataire Me Marie Naomie Raphaël, avocate des locataires Me Stéphane Poulin, avocat des locataires
Date de l'audience :	27 octobre 2023

[8] *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*, RLRQ, c. R-8.1, r. 6.
[9] RLRQ, c. T-15.01.

2024 QCTAL 14183 (CanLII)