

Vol. 1

Numéro 6

Mars 2008

## Ma voisine fait constamment du bruit

**Vous êtes locataire dans un immeuble à logements. Votre voisine fait du bruit sans arrêt et cela vous empêche de jouir normalement de votre appartement. Pouvez-vous obtenir une réduction de votre loyer ?**

### LES FAITS

Durant le mois de mars 2001, une locataire (locataire A) se plaint à plusieurs reprises auprès de son propriétaire à l'effet que sa voisine (locataire B) fait constamment du bruit. Puisque rien ne change, elle écrit une lettre à ce dernier et, le 17 avril 2001, dépose une demande en diminution de loyer de 50 \$ par mois à la Régie du logement. Le propriétaire dépose alors une procédure d'éviction contre la locataire B et demande que celle-ci soit condamnée à lui rembourser toute somme qu'il serait lui-même tenu de payer à sa locataire A à titre de diminution de loyer. À la Régie du logement, on accorde à la locataire A une diminution de loyer de 20 % (ce qui représente une réduction de 167,80 \$ par mois) à compter du 13 décembre 2000. Le régisseur ordonne à la locataire B de rembourser au locateur la somme qu'il devra payer à la locataire A. Il refuse toutefois d'évincer la locataire B mais ordonne à celle-ci de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires. Insatisfaite de ce jugement, la locataire B porte la cause en appel devant la Cour du Québec.

### LE LITIGE

La locataire pourra-t-elle obtenir la réduction de loyer ?

### LA DÉCISION

Le tribunal d'appel diminue la réduction de loyer accordée par la Régie du logement à 50 \$ par mois, cette réduction commen-

çant le 1<sup>er</sup> mai 2001, et non pas en décembre 2000. Il maintient la conclusion à l'effet que la locataire B devra rembourser cette somme au propriétaire.

### LES MOTIFS

La locataire a demandé qu'une réduction de loyer de 50 \$ par mois lui soit accordée. La Régie du logement ne pouvait pas lui octroyer 167,80 \$ par mois, soit plus que ce qu'elle demandait au départ. Le tribunal estime, vu le degré de dérangement et la fréquence, qu'il y a lieu de fixer la diminution de loyer à 50 \$ par mois. Le tribunal estime aussi que le régisseur a commis une erreur en faisant débiter la période de diminution de loyer à une date antérieure à la dénonciation du trouble au propriétaire. Le droit à la diminution est donc fixé au 1<sup>er</sup> mai 2001, soit le mois suivant la demande à la Régie du logement.

Le tribunal maintient la décision du régisseur de rejeter la demande du propriétaire d'évincer la locataire fautive et d'ordonner plutôt à celle-ci de mettre fin au bruit et de rembourser au propriétaire toutes les sommes qu'il devra payer à la locataire A.

### Références

*Carson c. 5500 Macdonald inc.*, Cour du Québec – Chambre civile (C.Q.) Montréal 500-80-000987-033, Juge : André Renaud (J.E. 2004-291; www.jugements.qc.ca)  
*Code civil du Québec*, (L.Q. 1991, chapitre 64), art. 1860 et 1861.

### Pour nous joindre

Commission  
des services juridiques  
2, Complexe Desjardins  
Tour de l'Est, bureau 1404  
C.P. 123, Succursale Desjardins  
Montréal (Québec) H5B 1B3

Téléphone : 514 873-3562  
Télécopieur : 514 873-8762  
www.csj.qc.ca

\*Les renseignements fournis dans  
le présent document ne  
constituent pas une  
interprétation juridique.